

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Lutheri Rendipinnad OÜ

registrikood: 14193273

tänav a nimi: Kodu tn

maja number: 1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10135

e-posti aadress: ramon.rask@rask.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Üldhalduskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Lutheri Rendipinnad OÜ ("LRP") omandas 2017 aastal kinnisvara Lutheri kvartalis eesmärgiga anda seda üürile. 2017 aastal otsustati osa omandatud kinnisvarast võõrandada, kuna selle profiil ei sobinud kinnisvaraportfelli.

2021 kavatseb LRP jätkata üürivoogu omava kinnisvara haldamist. Negatiivne omakapital on kavas kõrvaldada järgmiste perioodide müügitulemi kaasneva kasumi arvelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	77 936	71 750	
Nõuded ja ettemaksed	7 496	9 331	2
Kokku käibevarad	85 432	81 081	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 246 534	1 452 037	3
Kokku põhivarad	1 246 534	1 452 037	
Kokku varad	1 331 966	1 533 118	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	85 863	85 699	5
Kokku lühiajalised kohustised	85 863	85 699	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 311 155	1 584 764	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 311 155	1 584 764	
Kokku kohustised	1 397 018	1 670 463	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-139 845	-191 882	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 293	52 037	
Kokku omakapital	-65 052	-137 345	
Kokku kohustised ja omakapital	1 331 966	1 533 118	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	399 537	329 862	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-238 377	-209 570	
Brutokasum (-kahjum)	161 160	120 292	
Üldhalduskulud	-6 061	-5 539	8
Muud äritulud	60 000	78 969	
Muud ärikulud	-50 000	-29 789	
Ärikasum (kahjum)	165 099	163 933	
Muud finantstulud ja -kulud	-92 806	-111 896	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	72 293	52 037	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 293	52 037	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Lutheri Rendipinnad (edaspidi "Ettevõtte") 2020.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt.

Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil osaühing võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "Finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud".

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "Muud finantstulud ja -kulud".

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha ja kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida osaühing ei ole soetanud edasimüügiks, kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga.

Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real "Üldhalduskulud") ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Individaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtja hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingukulutusi. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti võimalikust parimast kasutusviisist, milleks antud objekti puhul on äripinnad.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "intressikulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik alljärgnevalt loetletud tingimused on täidetud:

- (a) olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- (b) müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- (c) tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- (d) tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- (e) tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Liitumistasud kajastatakse tuluna siis, kui liitumisega seotud teenus on osutatud (st liitumiseks vajalik põhivara on ehitatud) ning puudub sisuline risk, et tasusid peab tagasi maksma. Alternatiivina võib saadud liitumistasude võrra vähendada liitumiseks ehitatud põhivara soetusmaksumust.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 2019.a on maksumääraks 14/86 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Ettevõttega seotud osapoolteks on:

- (a) Emaettevõtte ning emaettevõtte üle olulist mõju omavad isikud;
- (b) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- (c) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 034	5 034
Ostjatelt laekumata arved	5 034	5 034
Ettemaksed	2 462	2 462
Tulevaste perioodide kulud	2 462	2 462
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 496	7 496
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 759	4 759
Ostjatelt laekumata arved	4 759	4 759
Ettemaksed	4 572	4 572
Tulevaste perioodide kulud	4 572	4 572
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 331	9 331

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 564 820	1 564 820
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 564 820	1 564 820
Ümberliigitamised	-1 564 820	-1 564 820
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	46 428
Müügid	-159 211
Ümberliigitamised	1 564 820
31.12.2019	1 452 037
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	60 000
Müügid	-265 503
31.12.2020	1 246 534

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	100 652	118 834
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	20 765	35 960
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	280 000	195 000

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Agro Nivel OÜ	411 155		411 155		8%	EUR	2025
Lutheri Ärimaja OÜ	900 000		900 000		5%	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	1 311 155		1 311 155				
Laenukohustised kokku	1 311 155		1 311 155				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Agro Nivel OÜ	684 764		684 764		8%	EUR	2025
Lutheri Ärimaja OÜ	900 000		900 000		5%	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	1 584 764		1 584 764				
Laenukohustised kokku	1 584 764		1 584 764				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 789	2 789
Maksuvõlad	1 133	1 133
Muud võlad	76 665	76 665
Intressivõlad	76 658	76 658
Muud viitvõlad	7	7
Saadud ettemaksed	5 276	5 276
Tulevaste perioodide tulud	5 276	5 276
Kokku võlad ja ettemaksed	85 863	85 863
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 823	2 823
Maksuvõlad	1 902	1 902
Muud võlad	75 898	75 898
Intressivõlad	75 891	75 891
Muud viitvõlad	7	7
Saadud ettemaksed	5 076	5 076
Tulevaste perioodide tulud	5 076	5 076
Kokku võlad ja ettemaksed	85 699	85 699

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osanik Kärgekeha OÜ-le kuulub osa nimiväärtusega üks tuhat kakssada viiskümmend (1 250) eurot. Osanik Mia Elle OÜ-le kuulub osa nimiväärtusega üks tuhat kakssada viiskümmend (1 250) eurot.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	399 537	329 862
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	399 537	329 862
Kokku müügitulu	399 537	329 862
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	119 537	134 862
Enda kinnisvara ost ja müük	280 000	195 000
Kokku müügitulu	399 537	329 862

Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	72	1 206
Raamatupidamisteenused	2 600	2 600
Kommunaalkulud	1 889	1 733
Vahendustasu	1 500	0
Kokku üldhalduskulud	6 061	5 539

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Juhatusel liikme tasu ei ole makstud

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	1 387 820	1 660 662

Laenud

2020	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted					
Lutheri Ärimaja OÜ	0	50 000	5%	EUR	2023
Agro Nivel OÜ	273 609	42 044	8%	EUR	2025

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted					
Lutheri Ärimaja OÜ	0	0	5%	EUR	2023
Agro Nivel OÜ	174 758	62 885	8%	EUR	2025

Juhatusel liikme tasu ei ole makstud

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2021

Lutheri Rendipinnad OÜ (registrikood: 14193273) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAMON RASK	Juhatuse liige	18.06.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-139 845
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 293
Kokku	-67 552

Kahjum katta järgmiste perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	280000	70.08%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	119537	29.92%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mia Elle OÜ	14187746	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Kärgkeha OÜ	14088748	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ramon.rask@rask.ee