

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 27.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Lutheri Rendipinnad OÜ

registrikood: 14193273

tänava/talu nimi, Kodu tn 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Üldhalduskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

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 (pigem elukondlik kui ärikinnisvara).

2018 kavatseb LRP võõrandada osa müügiks planeeritud kinnisvarast ja jätkata üürivoogu omava kinnisvara haldamist. Negatiivne omakapital on kavas kõrvaldada järgmiste perioodide müügitulemi kaasneva kasumi arvelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	27.01.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	34 972	2 500	2
Nõuded ja ettemaksed	1 896	0	3
Kokku käibevarad	36 868	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 988 226	0	4
Kokku põhivarad	1 988 226	0	
Kokku varad	2 025 094	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	149 385	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	149 385	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 980 425	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 980 425	0	
Kokku kohustised	2 129 810	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-107 216	0	
Kokku omakapital	-104 716	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	2 025 094	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	27.01.2017 - 31.12.2017	Lisa nr
Müügitulu	58 012	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-16 755	
Brutokasum (-kahjum)	41 257	
Üldhalduskulud	-14 595	8
Muud äritulud	8 448	
Muud ärikulud	-2 500	
Ärikasum (kahjum)	32 610	
Muud finantstulud ja -kulud	-139 826	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-107 216	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-107 216	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Lutheri Rendipinnad (edaspidi "Ettevõtte") 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 tavapärastel 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 turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tureregulatsioonidega 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 nüüdisväärtus 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.

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 õiglases väärtuses. 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 1. jaanuarist 2015.a on maksumääraks 20/80 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	27.01.2017
Arvelduskonto	34 972	2 500
Kokku raha	34 972	2 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 896	1 896
Ostjatelt laekumata arved	1 896	1 896
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 896	1 896
	27.01.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	1 988 226	1 988 226
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 988 226	1 988 226
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	1 988 226	1 988 226

	27.01.2017 - 31.12.2017	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	58 012	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 755	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Agro Nivel OÜ	1 980 425		1 980 425		8%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	1 980 425		1 980 425				
Laenukohustised kokku	1 980 425		1 980 425				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 184	4 184
Maksuvõlad	389	389
Muud võlad	139 837	139 837
Intressivõlad	139 830	139 830
Muud viitvõlad	7	7
Saadud ettemaksed	4 975	4 975
Tulevaste perioodide tulud	4 975	4 975
Kokku võlad ja ettemaksed	149 385	149 385

	27.01.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	0	0
Maksuvõlad	0	0
Muud võlad	0	0
Intressivõlad	0	0
Muud viitvõlad	0	0
Saadud ettemaksed	0	0
Tulevaste perioodide tulud	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	27.01.2017 - 31.12.2017	27.01.2017 - 27.01.2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	58 012	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	58 012	0
Kokku müügitulu	58 012	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	58 012	0
Kokku müügitulu	58 012	0

Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

	27.01.2017 - 31.12.2017	27.01.2017 - 27.01.2017
Muud	165	0
Raamatupidamisteenused	3 302	0
Kommunaalkulud	11 128	0
Kokku üldhalduskulud	14 595	0

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtetel 2017.aastas ei olnud töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Ettevõtetel 2017.aastas juhatuse liikme tasu ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2018

Lutheri Rendipinnad OÜ (registrikood: 14193273) 27.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAMON RASK	Juhatuse liige	29.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-107 216
Kokku	-107 216

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	58012	100.00%	Jah

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