

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Luc Estate OÜ

registrikood: 12061811

tänava/talu nimi, Kullassepa tn
maja ja korteri number: 4-16

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10146

telefon: +372 58141168

e-posti aadress: accorsicarlo@hotmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Kasutusrent	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Muud äritulud	11
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Osaühing Luc Estate loodi 16.veebruaril 2011.aastal. Ettevõtete põhitegevuseks on soetatud kinnisvarainvesteeringute üürimine.

Tulud, kulud ja kasum

2017. aastal moodustas osaühingu üüritulu koos kommunaalmaksetega 47 422 eurot (2016: 50 774 eurot), üüripindade haldamise ja hooldamise kulud moodustasid 42 775 eurot (2016: 27 921 eurot). Tegevuskulud moodustasid 4 050 eurot (2016: 2 729 eurot).

Majandusaasta puhaskasumiks kujunes 23 021 eurot (2016: 19 747 eurot).

Peamised finantssuhtarvud	2017	2016
Müügitulu	47 422	50 744
Käibe kasv (-kahanemine) (%)	6,55 %	25.24 %
Ärikasum	32 461	31 303
Puhaskasum	23 021	19 747
Kasumi kasv (-kahanemine)	16.58 %	-44.54 %
Puhasrentaablus	48.54 %	38.89 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5.03	0,81
ROA	3.71 %	3.35 %
ROE	10.53 %	10.10 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2017-müügitulu 2016)/müügitulu 2016*100

Ärikasumi määr (%) = ärikasumkasum/müügitulu*100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2017-puhaskasum 2016)/puhaskasum 2016*100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku*100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	195 357	11 889	2
Nõuded ja ettemaksed	27 333	17 529	3
Kokku käibevarad	222 690	29 418	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	397 772	560 000	5
Kokku põhivarad	397 772	560 000	
Kokku varad	620 462	589 418	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	44 252	36 229	8
Kokku lühiajalised kohustised	44 252	36 229	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	357 600	357 600	7
Kokku pikaajalised kohustised	357 600	357 600	
Kokku kohustised	401 852	393 829	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	192 589	172 842	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 021	19 747	
Kokku omakapital	218 610	195 589	
Kokku kohustised ja omakapital	620 462	589 418	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	47 422	50 774	10
Muud äritulud	31 887	11 675	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-42 775	-27 921	12
Mitmesugused tegevuskulud	-4 050	-2 429	13
Muud ärikulud	-23	-796	
Ärikasum (kahjum)	32 461	31 303	
Intressitulud	2	4	
Intressikulud	-9 442	-11 560	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 021	19 747	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 021	19 747	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Luc Estate OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Luc Estate OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringud, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Seejuures on iga nõuet hinnatud individuaalselt arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kantud tegevuskuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlema eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle

ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Amortisatsiooni hakatakse arvestama alates põhivara soetamise kuust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omangiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kasutusrendina kajastatakse renti, mida rentnik saab lisanduvaid väljamakseid tegemata lõpetada ning mille puhul renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle. Kasutusrendi makseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantskohustus kajastatakse bilansiskorrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotuvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Kulud on tekkepõhised, jälgitakse tulude ja kulude vastavuse printsiipi.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisas 8.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju äriolulistele otsustele. Seotud osapooled on:

* Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);

* Tütar- ja sidusettevõtted;

* Teised samasse konsolideerumisgruppi kuuluvad ettevõtted;

* Osahingu juhatus ning olulise osalusega eraisikust omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotus osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Pangakontod	195 357	11 889
Kokku raha	195 357	11 889

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15 638	15 638	
Ostjatelt laekumata arved	15 638	15 638	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 790	10 790	4
Ettemaksed	905	905	
Tulevaste perioodide kulud	905	905	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 333	27 333	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	14 858	14 858	
Ostjatelt laekumata arved	14 858	14 858	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 040	1 040	4
Ettemaksed	1 631	1 631	
Tulevaste perioodide kulud	1 631	1 631	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 529	17 529	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	10 790	0	1 040	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 790	0	1 040	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	560 000
31.12.2016	560 000
Ostud ja parendused	182 772
Müügid	-345 000
31.12.2017	397 772

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	39 158	45 774
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	42 391	28 520
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	376 882	0

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	39 158	42 127
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	30 246	42 336
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	343 854	560 000
Kokku	343 854	560 000

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016
Kasutusrendikulu	3 503	1 401

Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	1 584	720

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laen osanikelt	357 600		357 600		3 %	euro
Pikaajalised laenud kokku	357 600		357 600			
Laenukohustised kokku	357 600		357 600			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laen osanikelt	357 600		357 600		3 %	euro
Pikaajalised laenud kokku	357 600		357 600			
Laenukohustised kokku	357 600		357 600			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 142	5 142
Muud võlad	32 610	32 610
Intressivõlad	32 610	32 610
Saadud ettemaksed	6 500	6 500
Tulevaste perioodide tulud	6 500	6 500
Kokku võlad ja ettemaksed	44 252	44 252

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	561	561
Muud võlad	23 168	23 168
Intressivõlad	23 168	23 168
Saadud ettemaksed	12 500	12 500
Tulevaste perioodide tulud	12 500	12 500
Kokku võlad ja ettemaksed	36 229	36 229

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	172 488	154 071
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	43 122	38 518
Kokku tingimuslikud kohustised	215 610	192 589

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	47 422	50 774
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	47 422	50 774
Kokku müügitulu	47 422	50 774
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürimine ja haldamine	47 422	50 774
Kokku müügitulu	47 422	50 774

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	31 882	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	11 645
Muud	5	30
Kokku muud äritulud	31 887	11 675

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	2016
Energia	3 201	50
Elektrienergia	2 867	0
Soojusenergia	334	50
Maarent	2 043	2 139
Haldus, hooldus, management	2 735	2 549
Kindlustus	1 114	1 310
Remondikulud	32 008	19 972
Vesi	1 557	1 847
Koristus, puhastus	117	54
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	42 775	27 921

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	910	0
Management ja raamatupidamine	3 000	2 400
Muud	140	29
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 050	2 429

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

2017. aastal ei olnud osaühingul töötajaid.

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	357 600	357 600

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Eco65 OÜ	18 000	0	3 %	euro
Polinfo OÜ	18 000	0	3 %	euro
Shenon Invest OÜ	22 000	4 000	3%	euro

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Eelnevatel majandusaastatel võeti osanikelt laenu kinnisvarainvesteeringute soetamiseks ning aasta alguses oli laenujääk 357 600 eurot.

Majandusaasta intressikulu moodustas 9 442 eurot. Laenujääk oli aasta lõpus 357 600 eurot ning intressivõlg 32 610 eurot.

Laen tagastatakse peale kinnisvarainvesteeringute müüki ja intress tasutakse võimaluse tekkimisel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2018

Luc Estate OÜ (registrikood: 12061811) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
CARLO ACCORSI	Management board member	21.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	192 589
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 021
Kokku	215 610
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	215 610
Kokku	215 610

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	192 589
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 021
Kokku	215 610
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	215 610
Kokku	215 610

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	47422	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Shenon Invest	11027433	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1000 EUR (Lihtomand)
Polinfo OÜ	11243409	Eesti	1000 EUR (Lihtomand)
EGO65 OÜ	12132646	Eesti	1000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58141168
E-posti aadress	accorsicarlo@hotmail.com