

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Luc Estate OÜ

registrikood: 12061811

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Osaühing Luc Estate loodi 16.veebruaril 2011.aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on soetatud kinnisvarainvesteeringute üürimine. Tulud, kulud ja kasum.

2018. aastal moodustas osaühingu üüritulu koos kommunaalmaksetega 36 556 eurot (2017: 47 422 eurot), üüripindade haldamise ja hooldamise kulud moodustasid 21 528 eurot (2017: 42 775 eurot). Tegevuskulud moodustasid 3 036 eurot (2017: 4 050 eurot).

2018.aastal müüdi kaks kinnisvarainvesteeringut, saades kasumit 40 729 eurot. Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest moodustas 82 319 eurot.

Majandusaasta puhaskasumiks kujunes 124 652 eurot (2017: 23 021 eurot).

Peamised finantssuhtarvud	2018	2017
Müügitulu	36 556	47 422
Käibe kasv (-kahanemine) (%)	-22,91 %	6,55 %
Ärikasum	135 641	32 461
Puhaskasum	124 652	23 021
Kasumi kasv (-kahanemine)	441,47 %	16,58 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5.29	5,03
ROA	16,59 %	3,71 %
ROE	36,31 %	10.53 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2018-müügitulu 2017)/müügitulu 2017*100

Ärikasumi määr (%) = ärikasumkasum/müügitulu*100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2018-puhaskasum 2017)/puhaskasum 2017*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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	246 357	195 357	2
Nõuded ja ettemaksed	18 846	27 333	3
Kokku käibevarad	265 203	222 690	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	485 792	397 772	5
Kokku põhivarad	485 792	397 772	
Kokku varad	750 995	620 462	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	50 133	44 252	8
Kokku lühiajalised kohustised	50 133	44 252	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	357 600	357 600	7
Kokku pikaajalised kohustised	357 600	357 600	
Kokku kohustised	407 733	401 852	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	215 610	192 589	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	124 652	23 021	
Kokku omakapital	343 262	218 610	
Kokku kohustised ja omakapital	750 995	620 462	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	36 556	47 422	10
Muud äritulud	124 310	31 887	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 528	-42 775	12
Mitmesugused tegevuskulud	-3 036	-4 050	13
Muud ärikulud	-939	-23	
Ärikasum (kahjum)	135 363	32 461	
Intressitulud	17	2	
Intressikulud	-10 728	-9 442	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	124 652	23 021	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	124 652	23 021	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Luc Estate OÜ 2018. 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 äriliste 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangakontod	241 357	195 357
Sularaha kassas	5 000	0
Kokku raha	246 357	195 357

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	12 570	12 570	
Ostjatelt laekumata arved	12 570	12 570	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 768	4 768	4
Ettemaksed	1 508	1 508	
Tulevaste perioodide kulud	1 508	1 508	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 846	18 846	

	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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	928	10 790	0
Ettemaksukonto jääk	4 768			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 768	928	10 790	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	560 000
Ostud ja parendused	182 772
Müügid	-345 000
31.12.2017	397 772
Ostud ja parendused	101 202
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	82 318
Müügid	-95 500
31.12.2018	485 792

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	27 811	39 158
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	20 146	42 391
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	136 500	376 882

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	27 811	39 158
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	25 259	30 246
Rendile või üürile antud varade bilansiiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	298 867	343 854
Kokku	298 867	343 854

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	1 113	3 503
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	873	1 584

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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			
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud 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)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 547	1 547	
Maksuvõlad	928	928	4
Muud võlad	43 338	43 338	
Intressivõlad	43 338	43 338	15
Saadud ettemaksed	4 320	4 320	
Tulevaste perioodide tulud	4 320	4 320	
Kokku võlad ja ettemaksed	50 133	50 133	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 142	5 142	
Muud võlad	32 610	32 610	
Intressivõlad	32 610	32 610	15
Saadud ettemaksed	6 500	6 500	
Tulevaste perioodide tulud	6 500	6 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	44 252	44 252	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	272 210	172 488
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	68 052	43 122
Kokku tingimuslikud kohustised	340 262	215 610

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	36 556	47 422
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	36 556	47 422
Kokku müügitulu	36 556	47 422
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürimine ja haldamine	36 556	47 422
Kokku müügitulu	36 556	47 422

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	40 729	31 882
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	82 319	0
Muud	1 262	5
Kokku muud äritulud	124 310	31 887

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Energia	7 372	3 201
Elektrienergia	5 681	2 867
Soojusenergia	1 691	334
Maarent	1 113	2 043
Haldus, hooldus, management	4 775	2 735
Kindlustus	1 581	1 114
Remondikulud, väikevahendid	5 210	32 008
Vesi	1 256	1 557
Koristus, puhastus	221	117
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	21 528	42 775

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	642	910
Management ja raamatupidamine	2 250	3 000
Muud	144	140
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 036	4 050

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2018. aastal ei olnud osaühingul töötajaid.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	357 600	357 600

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 10 728 eurot. Laenujääk oli aasta lõpus 357 600 eurot ning intressivõlg 43 338 eurot.

Laen tagastatakse peale kinnisvarainvesteeringute müüki ja intress tasutakse võimaluse tekkimisel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2019

Luc Estate OÜ (registrikood: 12061811) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
CARLO ACCORSI	Management board member	27.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	215 610
Aruandeaasta kasum (kahjum)	124 652
Kokku	340 262
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	340 262
Kokku	340 262

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	215 610
Aruandeaasta kasum (kahjum)	124 652
Kokku	340 262
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	340 262
Kokku	340 262

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	36556	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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