

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Luite Arenduse OÜ

registrikood: 11527897

tänava/talu nimi, Veerenni tn 52
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11313

telefon: +372 6818987

faks: +372 6818986

e-posti aadress: info@luitearendus.eu

Paul

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15



Tegevusaruanne

Luite Arenduse OÜ on asutatud 11. augustil 2008. aastal.

Luite Arenduse OÜ põhitegevusalaks on enda ja renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. 2018. aasta müügitulu oli 223 115 eurot (2017. aastal 250 927 eurot).

2018. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ning juhatusele aruandeaastal tasu ei makstud.

Tähtsamad näitajad ja suhtarvud

	2018	2017
Kasumiaruande näitajad		
Müügitulu	223 115	250 927
Ärikasum	103 162	123 924
Puhaskasum	51 366	178 367
Bilansi näitajad		
Varad kokku	3 340 917	2 275 171
Omakapital	1 440 334	1 388 968
Suhtarvud		
Ärimentaablus	46%	49%
Likviidsuskordaja	0,6	0,6
Omakapitali tootlus (ROE)	3,6%	12,8%
Koguvarede tootlus (ROA)	1,5%	7,8%

Suhtarvude valemid:

Ärimentaablus = Ärikasum / Müügitulu * 100

Likviidsuskordaja = Käibevara - varud / Lühiajalised kohustused

Omakapitali tootlus (ROE) = Puhaskasum / Omakapital * 100

Koguvarede tootlus (ROA) = Puhaskasum / Varad kokku * 100



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	23 496	9 671	
Nõuded ja ettemaksed	131 683	199 605	
Nõuded ostjate vastu	1 599	1 020	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	43 521	
Muud nõuded	129 307	142 356	
Ettemaksed	766	12 708	
Kokku varud	324 424	273 604	
Lõpetamata toodang	324 424	273 604	
Kokku käibevarad	479 603	482 880	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	91 925	91 925	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	91 925	91 925	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 738 616	1 671 532	3
Materiaalsed põhivarad	9 069	7 130	4
Immateriaalsed põhivarad	21 704	21 704	5
Kokku põhivarad	2 861 314	1 792 291	
Kokku varad	3 340 917	2 275 171	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	144 064	21 769	6
Võlad ja ettemaksed	105 634	311 387	
Võlad tarnijatele	43 513	272 851	
Maksuvõlad	14 147	0	
Muud võlad	47 974	38 536	
Kokku lühiajalised kohustised	249 698	333 156	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 650 885	553 047	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 650 885	553 047	
Kokku kohustised	1 900 583	886 203	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	8
Ülekurs	449 556	449 556	
Kohustuslik reservkapital	3 293	3 293	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	836 119	657 752	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 366	178 367	
Kokku omakapital	1 440 334	1 388 968	

Kokku kohustised ja omakapital	3 340 917	2 275 171	
--------------------------------	-----------	-----------	--



Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	223 115	250 927	9
Muud äritulud	2 034	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-55 695	-94 426	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 858	-27 755	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-55 631	-4 143	3,4,5
Muud ärikulud	-803	-679	
Ärikasum (kahjum)	103 162	123 924	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-11 482	
Intressitulud	3 991	5 865	
Intressikulud	-55 787	-24 366	
Muud finantstulud ja -kulud	0	84 426	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	51 366	178 367	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 366	178 367	



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Luite Arenduse OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Luite Arenduse OÜ kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Luite Arenduse OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande. Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevate rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood või enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on aruandes kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 320 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.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab

kõiki finantskohustisega otseselt soetud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumsues. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12041205	Harju Infra OÜ	Eesti	Maagaasi müük	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018	
Harju Infra OÜ	91 925	91 925	
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	91 925	91 925	

Aruandeperioodil oli tütarettevõttes majandustegevus peatatud.

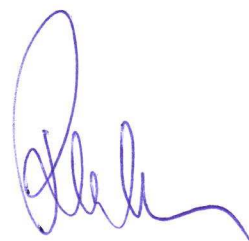


Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	74 795	74 795
Akumuleeritud kulum	-14 355	-14 355
Jääkmaksumus	60 440	60 440
Amortisatsioonikulu	-2 493	-2 493
Ümberliigitamised	1 613 585	1 613 585
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 688 380	1 688 380
Akumuleeritud kulum	-16 848	-16 848
Jääkmaksumus	1 671 532	1 671 532
Ostud ja parendused	1 120 915	1 120 915
Amortisatsioonikulu	-53 831	-53 831
31.12.2018		
Soetusmaksumus	2 809 295	2 809 295
Akumuleeritud kulum	-70 679	-70 679
Jääkmaksumus	2 738 616	2 738 616

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	160 845	45 887



Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	6 325	1 166	7 491	0	7 491
Akumuleeritud kulum	-1 569	-807	-2 376	0	-2 376
Jääkmaksumus	4 756	359	5 115	0	5 115
Ostud ja parendused	2 425	1 240	3 665	0	3 665
Amortisatsioonikulu	-1 265	-385	-1 650	0	-1 650
31.12.2017					
Soetusmaksumus	8 750	2 406	11 156	0	11 156
Akumuleeritud kulum	-2 834	-1 192	-4 026	0	-4 026
Jääkmaksumus	5 916	1 214	7 130	0	7 130
Ostud ja parendused	5 750	0	5 750	835	6 585
Amortisatsioonikulu	-1 599	-187	-1 786	-14	-1 800
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-2 846	0	-2 846	0	-2 846
31.12.2018					
Soetusmaksumus	8 175	2 406	10 581	835	11 416
Akumuleeritud kulum	-954	-1 379	-2 333	-14	-2 347
Jääkmaksumus	7 221	1 027	8 248	821	9 069

Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad
(eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	21 704	21 704
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	21 704	21 704
31.12.2017		
Soetusmaksumus	21 704	21 704
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	21 704	21 704
31.12.2018		
Soetusmaksumus	21 704	21 704
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	21 704	21 704



Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 624 011	142 468	1 481 543		6-kuu euribor + 3,9%	EUR	2021
Seotud isikutelt saadud laenud	167 065	0	167 065		5%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	1 791 076	142 468	1 648 608				
Kapitalirendikohustised kokku	3 873	1 596	2 277				
Laenukohustised kokku	1 794 949	144 064	1 650 885				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	501 890	20 647	481 243		6-kuu euribor + 3,9%	EUR	2021
Seotud isikutelt saadud laenud	69 814	0	69 814		5%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	571 704	20 647	551 057				
Kapitalirendikohustised kokku	3 112	1 122	1 990				
Laenukohustised kokku	574 816	21 769	553 047				

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	709 988	668 895
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	177 497	167 224
Kokku tingimuslikud kohustised	887 485	836 119

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	100 000	100 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	223 115	250 927
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	223 115	250 927
Kokku müügitulu	223 115	250 927
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent (EMTAK 68201)	166 221	45 887
Kinnisvara müük (EMTAK 68101)	55 000	182 040
Muud teenused	1 894	23 000
Kokku müügitulu	223 115	250 927

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Reva Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	111 121	0	108 351
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	80 765	0	133 930	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	106	100 808

Aruande elektrooniline edastamine

Luite Arenduse OÜ (registrikood: 11527897) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande on esitanud:

Esitaja nimi	Esitaja roll	Esitamise aeg
Evelyn Roots	Notar	13.09.2019