

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Luc Estate OÜ

**registrikood:** 12061811

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

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 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 |
| Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva    | 13 |
| Aruande allkirjad                           | 14 |

## Tegevusaruanne

### Sissejuhatus

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

2019. aastal moodustas osaühingu üüritulu koos kommunaalmaksetega 31 081 eurot (2018: 36 556 eurot), üüripindade haldamise ja hooldamise kulud moodustasid 13 477 eurot (2018: 21 528 eurot). Tegevuskulud moodustasid 2 907 eurot (2018: 3 036 eurot).

2019. aastal müüdi kolm kinnisvarainvesteeringut, saades kasumit 55 749 eurot. Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest moodustas 24 133 eurot.

Majandusaasta puhaskasumiks kujunes 82 292 eurot (2018: 124 652 eurot).

| Peamised finantssuhtarvud            | 2019     | 2018     |
|--------------------------------------|----------|----------|
| Müügitulu                            | 31 081   | 36 556   |
| Käibe kasv (-kahanemine) (%)         | -14,98 % | -22,91 % |
| Ärikasum                             | 95 549   | 135 641  |
| Puhaskasum                           | 82 292   | 124 652  |
| Kasumi kasv (-kahanemine)            | -33,98 % | 441,47 % |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 9,40     | 5,29     |
| ROA                                  | 8,22 %   | 16,59 %  |
| ROE                                  | 19,33 %  | 36,31 %  |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2019-müügitulu 2018)/müügitulu 2018\*100

Ärikasumi määr (%) = ärikasumkasum/müügitulu\*100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2019-puhaskasum 2018)/puhaskasum 2018\*100

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum/ müügitulu\*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku\*100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku\*100

Aruande koostamise hetkel on Eestis koroonaviiruse COVID-19 tõttu välja kuulutatud eriolukord ja ebamäärasuse tõttu on mõju majandusele ebaselge.

Juhtkond eeldab, et tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019       | 31.12.2018     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                  |                |         |
| Käibevarad                                   |                  |                |         |
| Raha                                         | 568 676          | 246 357        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 12 247           | 18 846         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>580 923</b>   | <b>265 203</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 420 239          | 485 792        | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>420 239</b>   | <b>485 792</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 001 162</b> | <b>750 995</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                |         |
| Kohustised                                   |                  |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 61 781           | 50 133         | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>61 781</b>    | <b>50 133</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                |         |
| Laenukohustised                              | 513 827          | 357 600        | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>513 827</b>   | <b>357 600</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>575 608</b>   | <b>407 733</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 000            | 3 000          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 340 262          | 215 610        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 82 292           | 124 652        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>425 554</b>   | <b>343 262</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 001 162</b> | <b>750 995</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019          | 2018           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 31 081        | 36 556         | 10      |
| Muud äritulud                               | 80 854        | 124 310        | 11      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -13 477       | -21 528        | 12      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -2 907        | -3 036         | 13      |
| Muud ärikulud                               | -2            | -939           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>95 549</b> | <b>135 363</b> |         |
| Intressitulud                               | 13            | 17             |         |
| Intressikulud                               | -13 270       | -10 728        | 15      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>82 292</b> | <b>124 652</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>82 292</b> | <b>124 652</b> |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Luc Estate OÜ 2019. 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 akumuliseeritud 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 äriolulistele otsustele. Lisaks on seotus osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Pangakontod       | 563 676        | 241 357        |
| Sularaha kassas   | 5 000          | 5 000          |
| <b>Kokku raha</b> | <b>568 676</b> | <b>246 357</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 10 860        | 10 860         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 10 860        | 10 860         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 2             | 2              |
| Ettemaksed                         | 1 385         | 1 385          |
| Tulevaste perioodide kulud         | 1 385         | 1 385          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>12 247</b> | <b>12 247</b>  |
|                                    |               |                |
|                                    | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 12 570        | 12 570         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 12 570        | 12 570         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 4 768         | 4 768          |
| Ettemaksed                         | 1 508         | 1 508          |
| Tulevaste perioodide kulud         | 1 508         | 1 508          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>18 846</b> | <b>18 846</b>  |



## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2019 |            | 31.12.2018   |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks     | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 0          | 627        | 0            | 928        |
| Ettemaksukonto jääk                           | 2          |            | 4 768        |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>2</b>   | <b>627</b> | <b>4 768</b> | <b>928</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |          |
|-------------------------------------------|----------|
|                                           |          |
| <b>31.12.2017</b>                         | 397 772  |
| Ostud ja parendused                       | 101 202  |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 82 318   |
| Müügid                                    | -95 500  |
| <b>31.12.2018</b>                         | 485 792  |
| Ostud ja parendused                       | 370 596  |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 24 133   |
| Müügid                                    | -460 282 |
| <b>31.12.2019</b>                         | 420 239  |

|                                                 | 2019    | 2018    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 25 578  | 27 811  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 11 126  | 20 146  |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 526 500 | 136 500 |

## Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2019       | 2018       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 25 578     | 27 811     |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 26 326     | 25 259     |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                |            |            |

|                          |                |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Kinnisvarainvesteeringud | 323 000        | 298 867        |
| <b>Kokku</b>             | <b>323 000</b> | <b>298 867</b> |

**Aruandekohustuslane kui rentnik**

|                                                                         | 2019       | 2018       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrendikulu                                                        | 1 340      | 1 113      |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 1 593      | 873        |

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |
| Laen osanikelt                   | 513 827    |                                  | 513 827             |             | 3 %          | euro        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 513 827    |                                  | 513 827             |             |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 513 827    |                                  | 513 827             |             |              |             |
|                                  | 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        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 357 600    |                                  | 357 600             |             |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 357 600    |                                  | 357 600             |             |              |             |

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 226           | 226            |
| Maksuvõlad                       | 627           | 627            |
| Muud võlad                       | 56 608        | 56 608         |
| Intressivõlad                    | 56 608        | 56 608         |
| Saadud ettemaksed                | 4 320         | 4 320          |
| Tulevaste perioodide tulud       | 4 320         | 4 320          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>61 781</b> | <b>61 781</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 1 547         | 1 547          |
| Maksuvõlad                       | 928           | 928            |
| Muud võlad                       | 43 338        | 43 338         |
| Intressivõlad                    | 43 338        | 43 338         |
| Saadud ettemaksed                | 4 320         | 4 320          |
| Tulevaste perioodide tulud       | 4 320         | 4 320          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>50 133</b> | <b>50 133</b>  |

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 338 043        | 272 210        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 84 511         | 68 052         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>422 554</b> | <b>340 262</b> |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2019          | 2018          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 31 081        | 36 556        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>31 081</b> | <b>36 556</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>31 081</b> | <b>36 556</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Kinnisvara üürimine ja haldamine            | 31 081        | 36 556        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>31 081</b> | <b>36 556</b> |

## Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2019          | 2018           |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist                    | 55 750        | 40 729         |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 24 133        | 82 319         |
| Muud                                                       | 971           | 1 262          |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>80 854</b> | <b>124 310</b> |

## Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2019          | 2018          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Energia</b>                                   | <b>4 610</b>  | <b>7 372</b>  |
| Elektrienergia                                   | 3 910         | 5 681         |
| Soojusenergia                                    | 700           | 1 691         |
| Maarent                                          | 1 341         | 1 113         |
| Haldus, hooldus, management                      | 3 854         | 4 775         |
| Kindlustus                                       | 1 463         | 1 581         |
| Remondikulud, väikevahendid                      | 640           | 5 210         |
| Vesi                                             | 1 460         | 1 256         |
| Koristus, puhastus                               | 109           | 221           |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>13 477</b> | <b>21 528</b> |

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2019         | 2018         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 354          | 642          |
| Management ja raamatupidamine          | 2 450        | 2 250        |
| Muud                                   | 103          | 144          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>2 907</b> | <b>3 036</b> |

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2019. aastal ei olnud osaühingul töötajaid.

## Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                              | 31.12.2019 |            | 31.12.2018 |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                              | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 513 827    | 0          | 357 600    |

### Laenud

| 2019                                                                                                         | Saadud laenud | Intressimäär | Alusvaluuta |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-------------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |              |             |
| Panatos OÜ                                                                                                   | 62 491        | 3 %          | EUR         |
| Bibio206 OÜ                                                                                                  | 93 736        | 3 %          | EUR         |

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. Sellel majandusaastal võeti laenu osanikelt juurde 156 227 eurot.

Majandusaasta intressikulu moodustas 13 270 eurot. Laenujääk oli aasta lõpus 513 827 eurot ning intressivõlg 56 609 eurot.

Laen tagastatakse peale kinnisvarainvesteeringute müüki ja intress tasutakse võimaluse tekkimisel.

## Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruande koostamise hetkel on Eestis välja kuulutatud eriolukord ja sellest tuleneva ebamäärasuse tõttu on mõju majandusele ebaselge. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsenud ning meil ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Juhtkond on seisukohal, et eriolukorrast tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.04.2020

**Luc Estate OÜ (registrikood: 12061811) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll      | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|-------------------------|----------------------|
| CARLO ACCORSI      | Management board member | 21.04.2020           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 340 262        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 82 292         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>422 554</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 340 262        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 82 292         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>422 554</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 31081           | 100.00%     | Yes            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi         | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                   | Osaluse suurus ja valuuta |
|------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------|
| Panatos OÜ             | 14679353                            | Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Estonia | 300 EUR (Lihtomand)       |
| EGO65 OÜ               | 12132646                            | Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Estonia | 750 EUR (Lihtomand)       |
| SulSerio OÜ            | 14587658                            | Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Estonia | 450 EUR (Lihtomand)       |
| Polinfo OÜ             | 11243409                            | Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Estonia | 750 EUR (Lihtomand)       |
| Osaühing Shenon Invest | 11027433                            | Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Estonia | 750 EUR (Lihtomand)       |

## Sidevahendid

|                |                          |
|----------------|--------------------------|
| Liik           | Sisu                     |
| Cellular phone | +372 58141168            |
| E-mail address | accorsicarlo@hotmail.com |