

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Lutheri Rendipinnad OÜ

registrikood: 14193273

tänavanimi: Kodu tn

maja number: 1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Üldhalduskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

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. 2020 kavatseb LRP jätkata üürivoogu omava kinnisvara haldamist. Negatiivne omakapital on kavas kõrvaldada järgmiste perioodide müügitulemi kaasneva kasumi arvelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	71 750	22 959	
Nõuded ja ettemaksed	9 331	20 194	2
Kokku käibevarad	81 081	43 153	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 452 037	1 564 820	3
Kokku põhivarad	1 452 037	1 564 820	
Kokku varad	1 533 118	1 607 973	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	85 699	37 833	5
Kokku lühiajalised kohustised	85 699	37 833	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 584 764	1 759 522	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 584 764	1 759 522	
Kokku kohustised	1 670 463	1 797 355	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-191 882	-107 216	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 037	-84 666	
Kokku omakapital	-137 345	-189 382	
Kokku kohustised ja omakapital	1 533 118	1 607 973	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	329 862	550 737	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-209 570	-448 309	
Brutokasum (-kahjum)	120 292	102 428	
Üldhalduskulud	-5 539	-24 803	8
Muud äritulud	78 969	0	
Muud ärikulud	-29 789	-15 735	
Ärikasum (kahjum)	163 933	61 890	
Muud finantstulud ja -kulud	-111 896	-146 556	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	52 037	-84 666	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 037	-84 666	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Lutheri Rendipinnad (edaspidi "Ettevõtte") 2019.a. 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 turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega 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.

Intressitul 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.

Intressimisul kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 2019.a on maksumääraks 14/86 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 äriplaneerimisele.

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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 759	4 759
Ostjatelt laekumata arved	4 759	4 759
Ettemaksed	4 572	4 572
Tulevaste perioodide kulud	4 572	4 572
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 331	9 331
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 475	9 475
Ostjatelt laekumata arved	9 475	9 475
Ettemaksed	10 719	10 719
Tulevaste perioodide kulud	10 719	10 719
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 194	20 194

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 988 226	1 988 226
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 988 226	1 988 226
Müügid	-423 406	-423 406
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 564 820	1 564 820
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 564 820	1 564 820
Ümberliigitamised	-1 564 820	-1 564 820
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	46 428
Müügid	-159 211
Ümberliigitamised	1 564 820
31.12.2019	1 452 037

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	118 834	110 737
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	35 960	24 903
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	195 000	440 000

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Agro Nivel OÜ	684 764		684 764		8%	EUR	2025
Lutheri Ärimaja OÜ	900 000		900 000		5%	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	1 584 764		1 584 764				
Laenukohustised kokku	1 584 764		1 584 764				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Agro Nivel OÜ	859 522		859 522		8%	EUR	2020
Lutheri Ärimaja OÜ	900 000		900 000		5%	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	1 759 522		1 759 522				
Laenukohustised kokku	1 759 522		1 759 522				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 823	2 823
Maksuvõlad	1 902	1 902
Muud võlad	75 898	75 898
Intressivõlad	75 891	75 891
Muud viitvõlad	7	7
Saadud ettemaksed	5 076	5 076
Tulevaste perioodide tulud	5 076	5 076
Kokku võlad ja ettemaksed	85 699	85 699

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 106	4 106
Maksuvõlad	1 870	1 870
Muud võlad	26 882	26 882
Intressivõlad	26 875	26 875
Muud viitvõlad	7	7
Saadud ettemaksed	4 975	4 975
Tulevaste perioodide tulud	4 975	4 975
Kokku võlad ja ettemaksed	37 833	37 833

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	329 862	550 737
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	329 862	550 737
Kokku müügitulu	329 862	550 737
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	134 862	110 737
Enda kinnisvara ost ja müük	195 000	440 000
Kokku müügitulu	329 862	550 737

Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	1 206	3 974
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	741
Muud	0	218
Raamatupidamisteenused	2 600	2 600
Kommunaalkulud	1 733	11 510
Vahendustasu	0	5 760
Kokku üldhalduskulud	5 539	24 803

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Juhatuse liikme tasu ei ole makstud

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 660 662	926 875

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Lutheri Ärimaja OÜ	0	0	0	5%	EUR	2023
Agro Nivel OÜ	0	174 758	62 885	8%	EUR	2025

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Lutheri Ärimaja OÜ	900 000	0	0	5%	EUR	2023

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2020

Lutheri Rendipinnad OÜ (registrikood: 14193273) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAMON RASK	Juhatuse liige	22.06.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-191 882
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 037
Kokku	-139 845
Katmine	
Kokku	-139 845

Ühingu kahjum pärineb esimestest tegevusaastastest. Alates 2019 on ühingu majandustegevus kasumlik ja see võimaldab katta järgmiste perioodide kasumi arvelt varasemalt tekkinud kahjumit. Kahjum kaetakse järgmiste perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	195000	59.12%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	134862	40.88%	Ei

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