

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Luc Estate OÜ

registrikood: 12061811

tänava/talu nimi, Kullassepa tn 4-16

maja ja korteri number:

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	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	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Osaühing Luc Estate loodi 16.veebruari 2011.aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on soetatud kinnisvarainvesteeringute üürimine.

Tulud, kulud ja kasum.

2020. aastal moodustas osaühingu üüritulu koos kommunaalmaksetega 52 818 eurot (2019: 31 081 eurot), üüripindade haldamise ja hooldamise kulud moodustasid 9 772 eurot (2019: 13 477 eurot). Tegevuskulud moodustasid majandusaastal 5 289 eurot (2019: 2 907 eurot). Majandusaasta puhaskasumiks kujunes 18 392 eurot (2019: 82 292 eurot).

Kinnisvarainvesteeringud.

2020.aastal soetati kinnisvarainvesteeringuna kuus elu- ja äripinda, nendest üks Tallinna ja viis Riiga. Kinnisvarainvesteeringute soetamiseks kulus 682 628 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2020	2019
Müügitulu	52 818	31 081
Käibe kasv (-kahanemine) (%)	69,94 %	-14,98 %
Ärikasum	48 365	95 549
Puhaskasum	18 392	82 292
Kasumi kasv (-kahanemine)	-77,65 %	-33,98 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,26	9,40
ROA	1,51 %	8,22 %
ROE	4,14 %	19,33 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2020 - \text{müügitulu } 2019) / \text{müügitulu } 2019 \cdot 100$

Ärikasumi määr (%) = $\text{ärikasum} / \text{müügitulu} \cdot 100$

Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2020 - \text{puhaskasum } 2019) / \text{puhaskasum } 2019 \cdot 100$

Puhasrentaabilus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} \cdot 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} \cdot 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} \cdot 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	81 403	568 676	2
Nõuded ja ettemaksed	43 686	12 247	3
Kokku käibevarad	125 089	580 923	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 093 867	420 239	5
Kokku põhivarad	1 093 867	420 239	
Kokku varad	1 218 956	1 001 162	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 115	0	7
Võlad ja ettemaksed	83 209	61 781	8
Kokku lühiajalised kohustised	99 324	61 781	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	675 686	513 827	7
Kokku pikaajalised kohustised	675 686	513 827	
Kokku kohustised	775 010	575 608	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	422 554	340 262	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 392	82 292	
Kokku omakapital	443 946	425 554	
Kokku kohustised ja omakapital	1 218 956	1 001 162	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	52 818	31 081	10
Muud äritulud	1 624	80 854	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 772	-13 477	12
Mitmesugused tegevuskulud	-5 289	-2 907	13
Muud ärikulud	-16	-2	
Ärikasum (kahjum)	39 365	95 549	
Intressitulud	30	13	
Intressikulud	-21 003	-13 270	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 392	82 292	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 392	82 292	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Luc Estate OÜ 2020. 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 ärioludele otsustele. Seotud osapooled on:

* Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);

* Tütar- ja sidusettevõtted;

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Pangakontod	76 403	563 676
Sularaha kassas	5 000	5 000
Kokku raha	81 403	568 676

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	41 614	41 614
Ostjatelt laekumata arved	41 614	41 614
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30	30
Ettemaksed	2 042	2 042
Tulevaste perioodide kulud	2 042	2 042
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 686	43 686
	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
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 247	12 247

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 256	0	627
Erisoodustuse tulumaks	0	3	0	0
Ettemaksukonto jääk	30		2	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	30	3 259	2	627

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	485 792
Ostud ja parendused	370 596
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	24 133
Müügid	-460 282
31.12.2019	420 239
Ostud ja parendused	682 628
Müügid	-9 000
31.12.2020	1 093 867

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	52 818	25 578
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 554	11 126
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	10 000	526 500

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	49 285	25 578
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	64 125	26 326
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	863 876	323 000

Kokku	863 876	323 000
--------------	----------------	----------------

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019
Kasutusrendikulu	1 593	1 340
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	1 593	1 593

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen osanikelt	513 827	0	513 827		3 %	euro	
Laen AS LHV Pank	177 974	16 115	161 859		4,2 %	euro	15.02.2025
Pikaajalised laenud kokku	691 801	16 115	675 686				
Laenukohustised kokku	691 801	16 115	675 686				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen osanikelt	513 827		513 827		3 %	euro	
Pikaajalised laenud kokku	513 827		513 827				
Laenukohustised kokku	513 827		513 827				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	216	216
Maksuvõlad	3 259	3 259
Muud võlad	72 024	72 024
Intressivõlad	72 024	72 024
Saadud ettemaksed	7 710	7 710
Tulevaste perioodide tulud	7 566	7 566
Muud saadud ettemaksed	144	144
Kokku võlad ja ettemaksed	83 209	83 209
	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
Kokku võlad ja ettemaksed	61 781	61 781

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	359 957	338 043
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	89 989	84 511
Kokku tingimuslikud kohustised	449 946	422 554

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	46 018	31 081
Läti	6 800	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	52 818	31 081
Kokku müügitulu	52 818	31 081
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürimine ja haldamine	52 818	31 081
Kokku müügitulu	52 818	31 081

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	956	55 750
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	24 133
Muud	668	971
Kokku muud äritulud	1 624	80 854

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Energia	619	4 610
Elektrienergia	155	3 910
Soojusenergia	464	700
Maarent	1 593	1 341
Haldus, hooldus, management	5 274	3 854
Kindlustus	796	1 463
Remondikulud, väikevahendid	730	640
Vesi	693	1 460
Koristus, puhastus	67	109
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	9 772	13 477

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	53	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	293	354
Management ja raamatupidamine	0	2 392
Panga teenused	1 105	58
Juriidilised kulud, hindamisteenus, vahendusteenus	1 806	0
Laenulepingu sõlmimine	1 000	0
Maamaks Lätis	826	0
Muud	206	103
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 289	2 907

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2020. aastal ei olnud osaühingul töötajaid.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	513 827	0	513 827

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 513 827 eurot. Sellel majandusaastal laenu juurde ei võetud ega toimunud ja tagasimakseid.

Majandusaasta intressikulu moodustas 15 415 eurot. Laenujääk oli aasta lõpus 513 827 eurot ning intressivõlg 72 023 eurot.

Laen tagastatakse peale kinnisvarainvesteeringute müüki ja intress tasutakse võimaluse tekkimisel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2021

Luc Estate OÜ (registrikood: 12061811) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
CARLO ACCORSI	Management board member	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	422 554
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 392
Kokku	440 946
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	440 946
Kokku	440 946

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	422 554
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 392
Kokku	440 946
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	440 946
Kokku	440 946

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	52818	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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