

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Luite Arenduse OÜ

registrikood: 11527897

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11313

telefon: +372 6818987

faks: +372 6818986

e-posti aadress: info@luitearendus.eu



27.08.2021

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 Laenukohustised	11
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditiitori aruanne	14



Tegevusaruanne

Luite Arenduse OÜ on asutatud 11. augustil 2008. aastal

Luite Arenduse OÜ põhitegevusalaks on enda ja renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. 2020. aasta müügitulu oli 335 721 eurot (2019. aastal 285 018 eurot). Ettevõtte investeeris 2020. aastal päikesejaama ehitamiseks 33 313 eurot, ehitus lõpetatakse 2021. aastal.

2020. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ning juhatusel aruandeaastal tasu ei makstud.

Tähtsamad näitajad ja suhtarvud

	2020	2019
Kasumiaruande näitajad		
Müügitulu	335 721	285 018
Ärikasum	174 706	152 522
Puhaskasum	75 044	92 185
Bilansi näitajad		
Käibevara - varud	237 783	204 767
Lühiajalised kohustised	238 854	235 709
Omakapital	1 607 563	1 532 519
Varad kokku	3 261 343	3 352 043
Suhtarvud		
Ärirentaablus	52%	54%
Likviidsuskordaja	1,0	0,9
Omakapitali tootlus (ROE)	4,7%	6,0%
Koguvarde tootlus (ROA)	2,3%	2,8%

Suhtarvude valemid:

Ärirentaablus = Ärikasum / Müügitulu * 100

Likviidsuskordaja = Käibevara - varud / Lühiajalised kohustused

Omakapitali tootlus (ROE) = Puhaskasum / Omakapital * 100

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 747	67 397	
Nõuded ja ettemaksed	197 833	137 370	
Nõuded ostjate vastu	33 567	1 334	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	770	30	
Muud nõuded	147 335	133 904	
Ettemaksed	16 161	2 102	
Kokku varud	301 573	302 845	
Lõpetamata toodang	301 573	302 845	
Bioloogilised varad	9 203	10 796	
Kokku käibevarad	539 356	518 408	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	45 962	91 925	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	45 962	91 925	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 557 614	2 648 115	3
Materiaalsed põhivarad	96 707	71 891	4
Bioloogilised varad	21 704	21 704	
Kokku põhivarad	2 721 987	2 833 635	
Kokku varad	3 261 343	3 352 043	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	170 039	167 978	5
Võlad ja ettemaksed	68 815	67 731	
Võlad tarnijatele	3 695	10 914	
Maksuvõlad	3 505	4 764	
Muud võlad	61 615	52 053	
Kokku lühiajalised kohustised	238 854	235 709	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 414 926	1 583 815	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 414 926	1 583 815	
Kokku kohustised	1 653 780	1 819 524	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	7
Ülekurs	449 556	449 556	
Kohustuslik reservkapital	3 293	3 293	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	979 670	887 485	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 044	92 185	

Kokku omakapital	1 607 563	1 532 519	
Kokku kohustised ja omakapital	3 261 343	3 352 043	



Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	335 721	285 018	8
Muud äritulud	1	438	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-45 727	-19 847	
Mitmesugused tegevuskulud	-16 291	-11 424	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-98 998	-93 338	3,4
Muud ärikulud	0	-8 325	
Ärikasum (kahjum)	174 706	152 522	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-45 963	0	
Intressitulud	4 452	4 090	
Intressikulud	-58 151	-64 427	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	75 044	92 185	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 044	92 185	



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Luite Arenduse OÜ 2020. 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 lisa 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 õiglase 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.

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

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

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 ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku 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 õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Teenuste müügitulu kajastatakse teenuste osutamise perioodil.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendidena 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 (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12041205	Harju Infra OÜ	Eesti	Maagaasi müük	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Muud muutused	31.12.2020
Harju Infra OÜ	91 925	-45 963	45 962
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	91 925	-45 963	45 962

Aruandeperioodil oli tütarettevõttes majandustegevus peatatud. Investeering tütarettevõttesse on alla hinnatud 50% ulatuses.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	2 809 295	2 809 295
Akumuleeritud kulum	-70 679	-70 679
Jääkmaksumus	2 738 616	2 738 616
Amortisatsioonikulu	-90 501	-90 501
31.12.2019		
Soetusmaksumus	2 809 295	2 809 295
Akumuleeritud kulum	-161 180	-161 180
Jääkmaksumus	2 648 115	2 648 115
Amortisatsioonikulu	-90 501	-90 501
31.12.2020		
Soetusmaksumus	2 809 295	2 809 295
Akumuleeritud kulum	-251 681	-251 681
Jääkmaksumus	2 557 614	2 557 614

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	282 245	283 113

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2018						
Soetusmaksumus	8 175	2 406	10 581	835	0	11 416
Akumuleeritud kulum	-954	-1 379	-2 333	-14	0	-2 347
Jääkmaksumus	7 221	1 027	8 248	821	0	9 069
Ostud ja parendused	70 067	0	70 067	0	0	70 067
Amortisatsioonikulu	-2 422	-248	-2 670	-167	0	-2 837
Müügid (jääkmaksumuses)	-4 408	0	-4 408	0	0	-4 408
31.12.2019						
Soetusmaksumus	72 492	2 406	74 898	835	0	75 733
Akumuleeritud kulum	-2 034	-1 627	-3 661	-181	0	-3 842
Jääkmaksumus	70 458	779	71 237	654	0	71 891
Ostud ja parendused	0	0	0	0	33 313	33 313
Amortisatsioonikulu	-8 082	-248	-8 330	-167	0	-8 497
31.12.2020						
Soetusmaksumus	72 492	2 406	74 898	835	33 313	109 046
Akumuleeritud kulum	-10 116	-1 875	-11 991	-348	0	-12 339
Jääkmaksumus	62 376	531	62 907	487	33 313	96 707

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 325 238	154 856	1 170 382	0	6-kuu euribor + 3,9%	EUR	2023
Seotud isikutelt saadud laenud	218 365	0	218 365	0	5%	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	1 543 603	154 856	1 388 747				
Kapitalirendikohustised kokku	41 362	15 183	26 179				
Laenukohustised kokku	1 584 965	170 039	1 414 926				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 478 030	152 792	1 325 238	0	6-kuu euribor + 3,9%	EUR	2023
Seotud isikutelt saadud laenud	217 214	0	217 214	0	5%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	1 695 244	152 792	1 542 452				
Kapitalirendikohustised kokku	56 549	15 186	41 363				
Laenukohustised kokku	1 751 793	167 978	1 583 815				

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	843 771	783 736
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	210 943	195 934
Kokku tingimuslikud kohustised	1 054 714	979 670

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	100 000	100 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	331 746	285 018
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	3 975	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	335 721	285 018
Kokku müügitulu	335 721	285 018
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent (EMTAK 68201)	282 245	283 113
Sõiduautode rent (EMTAK 77111)	8 091	1 905
Kinnisvara müük (EMTAK 68101)	7 000	0
Sõiduautode müük (EMTAK 45111)	27 158	0
Kaupade müük (EMTAK 46191)	11 227	0
Kokku müügitulu	335 721	285 018

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	149 274	0	148 087
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	129 346	1 838	126 611	8 288
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 899	130 813	4 709	118 760

Aruande elektrooniline edastamine

Luite Arenduse OÜ (registrikood: 11527897) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande on esitanud:

Esitaja nimi	Esitaja roll	Esitamise aeg
Robert Kimmel	Notar	31.08.2021