

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Luc Estate OÜ

registrikood: 12061811

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Osaühing Luc Estate loodi 16.veebruaril 2011.aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on soetatud kinnisvarainvesteeringute üürimine ja haldamine.

Tulud, kulud ja kasum.

2021. aastal moodustas osaühingu üüritulu koos kommunaalmaksetega 65 523 eurot (2020: 52 818 eurot), üüripindade haldamise ja hooldamise kulud moodustasid 22 368 eurot (2020: 9 772 eurot). Tegevuskulud moodustasid majandusaastal 20 963 eurot (2020: 5 289 eurot), suurenedes eelmise aastaga võrreldes 296 %, kuna aruandeaastal kanti kulusse lootusetuid nõudeid summas 12 574 eurot. Majandusaasta puhaskasumiks kujunes 48 795 eurot (2020: 18 392 eurot).

Kinnisvarainvesteeringud.

2021.aastal müüdi neli Riias asunud kinnisvaraobjekti, saades kasumit 21 519 eurot. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest saadi kasu 25 000 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2021	2020
Müügitulu	65 523	52 818
Käibe kasv (-kahanemine) (%)	24,05 %	69,94 %
Ärikasum	71 458	39 365
Ärikasumi määr	109,06 %	74,53 %
Puhaskasum	48 795	18 392
Kasumi kasv (-kahanemine)	165,31%	-77,65 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,85	1,26
ROA	5,17 %	1,51 %
ROE	12,99 %	4,14 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2021-müügitulu 2020)/müügitulu 2020*100

Ärikasumi määr (%) = ärikasumkasum/müügitulu*100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2021-puhaskasum 2020)/puhaskasum 2020*100

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum/ müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku*100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	266 426	81 403	2
Nõuded ja ettemaksed	55 841	43 686	3
Kokku käibevarad	322 267	125 089	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	942 100	1 093 867	5
Kokku põhivarad	942 100	1 093 867	
Kokku varad	1 264 367	1 218 956	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 091	16 115	7
Võlad ja ettemaksed	96 047	83 209	8
Kokku lühiajalised kohustised	113 138	99 324	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	658 488	675 686	7
Kokku pikaajalised kohustised	658 488	675 686	
Kokku kohustised	771 626	775 010	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	440 946	422 554	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 795	18 392	
Kokku omakapital	492 741	443 946	
Kokku kohustised ja omakapital	1 264 367	1 218 956	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	65 523	52 818	10
Muud äritulud	49 320	1 624	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 368	-9 772	12
Mitmesugused tegevuskulud	-20 963	-5 289	13
Muud ärikulud	-54	-16	
Ärikasum (kahjum)	71 458	39 365	
Intressitulud	16	30	
Intressikulud	-22 679	-21 003	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	48 795	18 392	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 795	18 392	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Luc Estate OÜ 2021. 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 akumulieeritud 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 äriolukorrale. 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakontod	261 426	76 403
Sularaha kassas	5 000	5 000
Kokku raha	266 426	81 403

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	54 173	54 173
Ostjatelt laekumata arved	54 173	54 173
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	87	87
Ettemaksed	1 581	1 581
Tulevaste perioodide kulud	1 581	1 581
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 841	55 841
	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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	684	0	3 256
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	3
Ettemaksukonto jääk	87		30	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	87	684	30	3 259

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	420 239
Ostud ja parendused	682 628
Müügid	-9 000
31.12.2020	1 093 867
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	25 000
Müügid	-176 767
31.12.2021	942 100

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	62 418	52 818
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	22 368	9 554
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	207 000	10 000

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	56 173	49 285
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	54 780	64 125
Rendile või üürile antud varade bilansiiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	959 580	863 876
Kokku	959 580	863 876

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	2 651	1 593
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	1 593	1 593

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	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	161 752	17 091	144 661		.2 %	euro	15.02.2025
Pikaajalised laenud kokku	675 579	17 091	658 488				
Laenukohustised kokku	675 579	17 091	658 488				
	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				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	44	44
Võlad seotud osapooltele	144	144
Maksuvõlad	684	684
Muud võlad	87 438	87 438
Intressivõlad	87 438	87 438
Saadud ettemaksed	7 737	7 737
Tulevaste perioodide tulud	7 737	7 737
Kokku võlad ja ettemaksed	96 047	96 047
	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

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	405 777	359 957
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	101 444	89 989
Kokku tingimuslikud kohustised	507 221	449 946

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	56 173	46 018
Läti	9 350	6 800
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	65 523	52 818
Kokku müügitulu	65 523	52 818
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürimine ja haldamine	65 523	52 818
Kokku müügitulu	65 523	52 818

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	21 519	956
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	25 000	0
Kompensatsioon kinnisvara defektide paranduseks	2 800	0
Muud	1	668
Kokku muud äritulud	49 320	1 624

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Energia	2 245	619
Elektrienergia	1 949	155
Soojusenergia	296	464
Maarent	2 651	1 593
Haldus, hooldus, management	4 987	5 274
Kindlustus	1 919	796
Remondikulud, väikevahendid	10 179	730
Vesi	387	693
Koristus, puhastus	0	67
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	22 368	9 772

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	0	53
Riiklikud ja kohalikud maksud	355	293
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	12 574	0
Väikevahendid	3 160	0
Panga teenused	97	1 105
Juriidilised kulud, hindamisteenus, vahendusteenus	1 557	1 806
Laenulepingu sõlmimine	0	1 000
Maamaks Lätis	3 067	826
Muud	153	206
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 963	5 289

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2021. aastal ei olnud osaühingul töötajaid.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	513 827	513 827
Kokku laenukohustised	513 827	513 827
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	87 438	72 024
Kokku võlad ja ettemaksed	87 438	72 024

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 ka tagasimakseid.

Majandusaasta intressikulu moodustas 15 415 eurot. Laenujääk oli aasta lõpus 513 827 eurot ning intressivõlg 87 438 eurot.

Laen tagastatakse peale kinnisvarainvesteeringute müüki ja intress tasutakse võimaluse tekkimisel.

Võlg juhatuse liikmele kulutuste eest oli majandusaasta lõpus 144 €.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.04.2022

Luc Estate OÜ (registrikood: 12061811) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
CARLO ACCORSI	Management board member	30.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	440 946
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 795
Kokku	489 741

no dividends distribution

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	440 946
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 795
Kokku	489 741

no dividends distributed

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	65523	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