

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Luise 13 OÜ

registrikood: 14850340

tänava/talu nimi, Maakri tn 30
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

e-posti aadress: kodud@capmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Varud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Müügitulu	9
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Intressikulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Luise 13 OÜ asutati 18.11.2019 aastal.

Ettevõtte peamine tegevusala on kinnisvara arendamine aadressil Luise 13, Tallinn. Vanalinna ja Kristiine vahele on kerkimas 2 põneva arhitektuuriga kortermaja. Kortereid on kokku 31 ja hoonetel on ühine maa-alune parkla. Ehituse alguseks on planeeritud 2023 II kvartal.

Kinnistu on käesoleval hetkel hoonestamata ja parkimisoperaatori valduses. Aruandeperioodil oli müügitulu 10 185 eurot (2021. aastal 6 600 eurot) ja kuna tegeleti peamiselt projekteerimisega oli 2022. aasta tulemiks kahjum 51 868 eurot (2021. aastal -37 925 eurot). Seisuga 31.12.2022 oli ettevõtte omakapital negatiivne (-129 414 eurot). Omakapital viiakse seaduse nõuetega vastavusse tulevaste perioodide tulude arvelt.

Ettevõttel töötajaid ei ole ja juhatusel tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 265	17 825	
Nõuded ja ettemaksed	4 653	1 980	
Varud	659 512	536 649	2
Kokku käibevarad	690 430	556 454	
Kokku varad	690 430	556 454	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	24 080	23 050	4
Kokku lühiajalised kohustised	24 080	23 050	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	669 500	530 000	3,9
Võlad ja ettemaksed	126 264	80 949	4
Kokku pikaajalised kohustised	795 764	610 949	
Kokku kohustised	819 844	633 999	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-80 046	-42 120	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 868	-37 925	
Kokku omakapital	-129 414	-77 545	
Kokku kohustised ja omakapital	690 430	556 454	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	10 185	6 600	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 173	-1 173	6
Mitmesugused tegevuskulud	-15 568	-7 160	7
Ärikasum (kahjum)	-6 556	-1 733	
Intressitulud	2	3	
Intressikulud	-45 314	-36 195	8,9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-51 868	-37 925	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 868	-37 925	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Luise 13 on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud järgides Eesti finantsaruandluse standardit, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Käesolev aruanne on koostatud eurodes, kui aruandetabelis ei ole viidet mõnele muule vääringule.

Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1.

Käesoleva aruanne on väikeettevõtja lühendatud aruanne.

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud on varad:

- (a) mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (b) mida parajasti toodetakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (c) materjalid või tarvikud, mida tarbitakse tootmisprotsessis või teenuste osutamisel.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod). Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse kulusse kandmisel kas FIFO või kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Olemuselt ja kasutuselt sarnaste varude suhtes kasutatakse ühesugust meetodit.

Varudena on aruandes kajastatud arendatavat kinnisvara müügiks.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kehtiv tulumaksumäär on 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Luise 13 OÜ käsitleb seotud osapoolena osapoolt, kes omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele. Olulist mõju eeldatakse, kui ühele isikule kuulub üle 20% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist.

Seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (sh emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	659 512	536 649
Lõpetamata ehitised	659 512	536 649
Kokku varud	659 512	536 649

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen omanikult	350 000	0	350 000	0	3%	EUR	27.10.2024	9
Laen emaettevõttelt	319 500	0	319 500	0	14%	EUR	28.11.2024	9
Pikaajalised laenud kokku	669 500		669 500					
Laenukohustised kokku	669 500		669 500					

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen omanikult	350 000	0	350 000	0	3%	EUR	2024	9
Laen emaettevõttelt	180 000	0	180 000	0	14%	EUR	2024	9
Pikaajalised laenud kokku	530 000		530 000					
Laenukohustised kokku	530 000		530 000					

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	22 080	22 080	0	0	
Muud võlad	126 264	0	126 264	0	
Intressivõlad	126 264	0	126 264	0	9
Saadud ettemaksed	2 000	2 000	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	2 000	2 000	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	150 344	24 080	126 264		

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	22 980	22 980	0		
Maksuvõlad	70	70	0		
Muud võlad	80 949	0	80 949		
Intressivõlad	80 949	0	80 949		9
Kokku võlad ja ettemaksed	103 999	23 050	80 949		

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 185	6 600
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 185	6 600
Kokku müügitulu	10 185	6 600
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parkla rent	9 660	6 600
Edasimüüdud teenused	525	0
Kokku müügitulu	10 185	6 600

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Maamaks	-1 173	-1 173
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 173	-1 173

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Uurimis- ja arengukulud	-1 467	0
Raamatupidamis- ja audititeenused	-3 125	-2 600
Juriidilised kulud	-134	-4 320
Turundus ja reklaam	-10 582	0
Muud	-260	-240
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-15 568	-7 160

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-45 314	-36 195
Kokku intressikulud	-45 314	-36 195

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AR & PL Development OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	319 500	180 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	350 000	350 000	
Kokku laenukohustised	669 500	530 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	93 305	58 636	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	904	22 313	
Kokku võlad ja ettemaksed	94 209	80 949	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	180 000	0	0	180 000	25 550	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	350 000	0	350 000	0	5 279	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	350 000	0	350 000	5 367	
Kokku laenukohustised	530 000	350 000	350 000	530 000	36 196	3,8
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	180 000	139 500	0	319 500	34 668	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	350 000	0	0	350 000	10 646	
Kokku laenukohustised	530 000	139 500	0	669 500	45 314	3,8

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2023

Luise 13 OÜ (registrikood: 14850340) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADIMIR FETISSOV	Juhatuse liige	02.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-80 046
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 868
Kokku	-131 914
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-131 914
Kokku	-131 914

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide tulude arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	10185	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tandra OÜ	11464814	Lellapere-Nurme küla, Kehtna vald, Rapla maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Certus Invest OÜ	11221678	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kodud@capmill.eu