

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Luige Kodud OÜ

registrikood: 14631520

tänavatalu nimi, Hallivanamehe tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11317

telefon: +372 59057465

e-posti aadress: maido@scandium.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 Varud	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Luige Kodud OÜ (endiste nimedega Scandium Lai29 OÜ ning Scandium Luige OÜ) on asutatud 2018. aasta lõpus eesmärgiga teostada ettevõttes kinnisvaraprojekti arendust. 2020. aastal alustati ehitustegevusega ning 2021. aasta alguses on arendatud äripinnad müüdud.

2021. a suvel soetati ettevõttesse uus arendusprojekt, millega hakatakse arendama Luige alevikku, Harjumaal, elamispindasid. 2022. aastal tegeleti projekti ettevalmistamisega ning ehitustegevusega on plaanis alustada 2023. aasta suvel.

2022. aastal ettevõttes müügitulu ei olnud (2021. a 14 144 EUR) ning aruandeaasta kahjumiks kujunes 127 290 eur (2021. a 269 684 EUR).

Ettevõtte omakapital seisuga 31. detsember 2022 on negatiivne. Ettevõtte omakapital viiakse positiivseks arendusprojekti kasumite arvelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 132	47	
Nõuded ja ettemaksed	23 566	244	2
Varud	1 656 554	1 224 320	3
Kokku käibevarad	1 682 252	1 224 611	
Kokku varad	1 682 252	1 224 611	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	815 500	0	5
Võlad ja ettemaksed	345 428	29 320	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 160 928	29 320	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	706 238	1 252 415	5
Kokku pikaajalised kohustised	706 238	1 252 415	
Kokku kohustised	1 867 166	1 281 735	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	7
Ülekurss	299 900	299 900	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-359 624	-89 940	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-127 790	-269 684	
Kokku omakapital	-184 914	-57 124	
Kokku kohustised ja omakapital	1 682 252	1 224 611	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	0	14 144	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 027	-47 682	8
Mitmesugused tegevuskulud	-53 145	-37 664	9
Muud ärikulud	0	-134 506	
Ärikasum (kahjum)	-59 172	-205 708	
Intressitulud	3	2	
Intressikulud	-68 621	-59 900	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-4 078	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-127 790	-269 684	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-127 790	-269 684	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Luige Kodud OÜ (endise nimega Scandium Lai29 OÜ) 2022.a. lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha arveldusarvetel.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varud on kajastatud bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Kaudsed kulutused, mis lülitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimist alustatakse hetkest, kui on tekkinud laenukasutuse kulutusi ja varude arendamisega seotud kulutusi ning varude arendamist on alustatud. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse aktiivse arendustegevuse ajal. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis.

Varud kantakse kuluks müügi hetkel vastavalt müüdud korteri ühe ruutmeetri soetusmaksumusele.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab ettevõtte põhikirja kohaselt moodustama vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist.

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.

Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 arvestatud

dividendidelt. Alates 01.01.2019 rakendub teatud tingimustel dividendide väljamaksmisel tulumaksu soodusmäär 14/86 arvestatud dividendidelt. Soodusmaksumäära kohaldamisel peetakse füüsilisele isikule dividendi väljamaksmisel kinni täiendavalt 7% tulumaksu füüsilise isiku tasandil. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapooled on: Osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23 066	23 066	
Ettemaksed	500	500	
Tulevaste perioodide kulud	500	500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 566	23 566	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	244	244	
Ostjatelt laekumata arved	244	244	
Kokku nõuded ja ettemaksed	244	244	0

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	1 656 554	1 224 320
Poolleiolev arendusprojekt	1 656 554	1 224 320
Kokku varud	1 656 554	1 224 320

Lõpetamata toodangu real on kajastatud poolleioleva arendusprojekti kapitaliseeritud arenduskulud. Projekti esimese etapi ehitusega alustatakse 2023 a.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	23 066	0	0	2 578
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23 066	0	0	2 578

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	815 500	815 500	0		5%	EUR	05.10.2023
Pikaajalised laenud omanikelt	706 238	0	706 238		12%	EUR	31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	1 521 738	815 500	706 238				
Laenukohustised kokku	1 521 738	815 500	706 238				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	815 500	0	815 500		5%	EUR	05.10.2023
Pikaajalised laenud omanikelt	436 915	0	436 915		12%	EUR	31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	1 252 415		1 252 415				
Laenukohustised kokku	1 252 415		1 252 415				

Pangalaenu leping on tagatud hüpoteegiga kinnistule asukohaga Metsa, Luige alevik. Kiili vald. Lisaks on andnud garantiikirja alusel tagatise laenusummale 815 500 EUR Scandium Kinnisvara AS. Garantii tähtaeg on 05.03.2024.

Projekti esimese etapi ehitusega alustatakse 2023 a, mistõttu kujundatakse kinnistu soetamiseks võetud pangalaen ümber arenduslaenuks, mis makstakse tagasi korterite valmides.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	8 756	8 756	0
Võlad seotud osapooltele	97 019	97 019	0
Maksuvõlad	0	0	0
Muud võlad	2 945	2 945	0
Intressivõlad	2 945	2 945	0
Saadud ettemaksed	236 708	236 708	0
Tulevaste perioodide tulud	236 708	236 708	0
Kokku võlad ja ettemaksed	345 428	345 428	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad seotud osapooltele	23 911	23 911	0
Maksuvõlad	2 578	2 578	0
Muud võlad	2 831	2 831	0
Intressivõlad	2 831	2 831	0
Saadud ettemaksed	0	0	0
Tulevaste perioodide tulud	0	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	29 320	29 320	0

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	0	475
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	36 642
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	3 026
Alltöövõtutööd	6 027	6 491
Transpordikulud	0	276
Kommunaalkulud	0	772
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 027	47 682

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	0	18
Lähetuskulud	0	30
Riiklikud ja kohalikud maksud	509	204
Reklaamikulu	49 571	31 855
Sisseostetud teenused	2 818	5 557
Muud	247	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	53 145	37 664

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	97 019	23 911
Kokku võlad ja ettemaksed	97 019	23 911

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	706 238	436 915
Kokku laenukohustised	706 238	436 915

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	529 022	1 027 995	1 120 102	436 915	59 900
Kokku laenukohustised	529 022	1 027 995	1 120 102	436 915	59 900
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	436 915	289 372	20 049	706 238	68 621
Kokku laenukohustised	436 915	289 372	20 049	706 238	68 621

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	10 000	849
Kokku müüdud	0	0	10 000	849

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		180 563		1 937
Kokku ostetud		180 563		1 937

SAADUD GARANTIID/TAGATISED	

2022 a. on seotud ettevõtte teinud ettemakse 2000 EUR tulevaste perioodide tulu eest.

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ettevõtte omakapital seisuga 31. detsember 2022 on negatiivne. Omakapital viiakse positiivseks ettevõttes oleva kinnisvaraprojekti esimese etapi realiseerimisel eeldatavalt 2024. aastal. Ettevõtte äritegevust ja laenumakseid finantseeritakse omanike poolt, mistõttu ei ole ebakindlust tegevuse jätkuvuse osas.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

Luige Kodud OÜ (registrikood: 14631520) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIDO LÜISTE	Juhatuse liige	26.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-359 624
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-127 790
Kokku	-487 414

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Everaus Kinnisvara OÜ	14476479	Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, Eesti	1300 EUR (Lihtomand)
Scandium Kinnisvara AS	12957803	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1300 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 59057465
E-posti aadress	maido@scandium.ee