

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023**ärinimi:** Luite Arenduse OÜ

registrikood: 11527897

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 386/2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11612

telefon: +372 6818987

faks: +372 6818986

e-posti aadress: info@luitearendus.eu

Rek 04.03.2024

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
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.

2023. aasta müügitulu oli 389 465 eurot (2022. aastal 427 175 eurot). Ettevõtte investeeris 2023. aastal põhivarasse 27 715 eurot (2022. aastal 68 415 eurot). 2023. aasta lõpul töötas ettevõttes 1 töötaja.

	2023	2022
Kasumiaruande näitajad		
Müügitulu	389 465	427 175
Ärikasum	159 970	159 374
Puhaskasum	94 252	113 933
Bilansi näitajad		
Käibevara - varud	172 545	314 320
Lühiajalised kohustised	213 883	303 347
Omakapital	1 890 356	1 796 104
Varad kokku	2 987 411	3 177 130
Suhtarvud		
Ärimentaablus	41,07%	37,31%
Likviidsuskordaja	0,81	1,04
Omakapitali tootlus (ROE)	4,99%	6,34%
Koguvarede tootlus (ROA)	3,15%	4,22%

Suhtarvude valemid:

Ärimentaablus = Ärikasum / Müügitulu * 100

Likviidsuskordaja = Käibevara - varud / Lühiajalised kohustused

Omakapitali tootlus (ROE) = Puhaskasum / Omakapital * 100

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



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	106 740	102 681	
Nõuded ja ettemaksed	65 805	211 639	
Nõuded ostjate vastu	39 152	46 382	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	74	1	
Laenunõuded	13 194	146 477	
Ettemaksed	13 385	18 779	
Kokku varud	369 321	328 409	
Tooraine ja materjal	0	1 924	
Lõpetamata toodang	308 255	298 790	
Müügiks ostetud kaubad	0	11 794	
Ettemaksed varude eest	61 066	15 901	
Kokku käibevarad	541 866	642 729	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 286 111	2 376 612	8
Materiaalsed põhivarad	137 730	136 085	9
Immateriaalsed põhivarad	21 704	21 704	
Kokku põhivarad	2 445 545	2 534 401	
Kokku varad	2 987 411	3 177 130	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	143 012	167 185	10
Võlad ja ettemaksed	70 871	136 162	
Võlad tarnijatele	10 790	21 633	
Maksuvõlad	4 372	3 225	
Muud võlad	24 402	80 304	
Tulevaste perioodide tulud	31 307	31 000	
Kokku lühiajalised kohustised	213 883	303 347	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	883 172	1 077 679	10
Kokku pikaajalised kohustised	883 172	1 077 679	
Kokku kohustised	1 097 055	1 381 026	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	12
Ülekurss	449 556	449 556	
Kohustuslik reservkapital	3 293	3 293	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 243 255	1 129 322	

Aruandeaasta kasum (kahjum)	94 252	113 933	
Kokku omakapital	1 890 356	1 796 104	
Kokku kohustised ja omakapital	2 987 411	3 177 130	



Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	389 465	427 175	13
Muud äritulud	3 023	7 367	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-82 239	-126 187	
Mitmesugused tegevuskulud	-33 708	-36 138	
Tööjõukulud	0	-1 195	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-116 571	-111 577	8,9
Olulised käibevara allahindlused	0	-71	
Ärikasum (kahjum)	159 970	159 374	
Intressitulud	4 711	4 371	
Intressikulud	-70 429	-49 812	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	94 252	113 933	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	94 252	113 933	



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Luite Arenduse OÜ 2023. 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 lisas 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 õiglane 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.

Varud

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansist algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansist 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 õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansist 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 tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 809 295	2 809 295
Akumuleeritud kulum	-342 182	-342 182
Jääkmaksumus	2 467 113	2 467 113
Amortisatsioonikulu	-90 501	-90 501
31.12.2022		
Soetusmaksumus	2 809 295	2 809 295
Akumuleeritud kulum	-432 683	-432 683
Jääkmaksumus	2 376 612	2 376 612
Amortisatsioonikulu	-90 501	-90 501
31.12.2023		
Soetusmaksumus	2 809 295	2 809 295
Akumuleeritud kulum	-523 184	-523 184
Jääkmaksumus	2 286 111	2 286 111

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	297 575	293 680

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

							Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2021							
Soetusmaksumus	72 492	3 597	4 931	81 020	835	77 737	159 592
Akumuleeritud kulum	-18 197	-2 198	-206	-20 601	-515	0	-21 116
Jääkmaksumus	54 295	1 399	4 725	60 419	320	77 737	138 476
Ostud ja parendused	44 383	0	9 811	54 194	6 093	8 128	68 415
Amortisatsioonikulu	-5 898	-557	-1 915	-8 370	-12 706	0	-21 076
Müügid (jääkmaksumuses)	-49 730	0	0	-49 730	0	0	-49 730
Ümberliigitamised	0	0	0	0	64 484	-64 484	0
31.12.2022							
Soetusmaksumus	52 708	3 597	14 742	71 047	71 412	21 381	163 840
Akumuleeritud kulum	-9 658	-2 755	-2 121	-14 534	-13 221	0	-27 755
Jääkmaksumus	43 050	842	12 621	56 513	58 191	21 381	136 085
Ostud ja parendused	0	0	5 645	5 645	6 004	16 066	27 715
Amortisatsioonikulu	-8 009	-322	-2 688	-11 019	-15 051	0	-26 070
Ümberliigitamised	0	0	0	0	37 447	-37 447	0
31.12.2023							
Soetusmaksumus	52 708	1 192	20 387	74 287	114 863	0	189 150
Akumuleeritud kulum	-17 667	-672	-4 809	-23 148	-28 272	0	-51 420
Jääkmaksumus	35 041	520	15 578	51 139	86 591	0	137 730

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed	0	53 000
Transpordivahendid	0	53 000
Kokku	0	53 000



Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Seotud isikutelt saadud laenud	118 014	0	118 014	0	5%	EUR	2026
Pangalaen	880 145	138 482	741 663	0	6-kuu euribos + 3,3%	EUR	2028
Pikaajalised laenud kokku	998 159	138 482	859 677				
Kapitalirendikohustised kokku	28 025	4 530	23 495	0			
Laenukohustised kokku	1 026 184	143 012	883 172	0			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Seotud isikutelt saadud laenud	208 014	0	208 014	0	5%	EUR	2025
Pangalaen	1 004 361	162 698	841 663	0	6-kuu euribos + 3,3%	EUR	2028
Pikaajalised laenud kokku	1 212 375	162 698	1 049 677	0			
Kapitalirendikohustised kokku	32 489	4 487	28 002	0			
Laenukohustised kokku	1 244 864	167 185	1 077 679	0			

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 070 006	994 604
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	267 501	248 651
Kokku tingimuslikud kohustised	1 337 507	1 243 255

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	100 000	100 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	389 465	427 175
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	389 465	427 175
Kokku müügitulu	389 465	427 175
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent (EMTAK 68201)	297 575	293 680
Kaupade müük (EMTAK 46191)	77 490	133 495
Sõiduauto müük (EMTAK 45111)	14 400	0
Kokku müügitulu	389 465	427 175

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	0	893
Sotsiaalmaksud	0	302
Kokku tööjõukulud	0	1 195

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	136 963
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	136 963
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	23 609	61 151
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	19 073
Kokku võlad ja ettemaksed	23 609	80 224

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	97 914	97 914

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	108 200	108 200
Kokku laenukohustised	206 114	206 114

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	0	893



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Luite Arenduse OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Luite Arenduse OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12. Aastaaruanne on allkirjastatud ning lisatud käesoleva vandeaudiitori aruande juurde digikonteinerisse.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtte rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõõdunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistel osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid. Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist. Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Luite Arenduse OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Luite Arenduse OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrian Säde

Vandeaudiitori number 678

Capella Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 281

C. R. Jakobsoni tn 6a-23,

Tallinn, Harju maakond, 10128

15.03.2024



Aruande elektrooniline edastamine

Luite Arenduse OÜ (registrikood: 11527897) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande on esitanud:

Esitaja nimi	Esitaja roll	Esitamise aeg
Robert Kimmel	Notar	21.03.2024