

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Luise 13 OÜ

registrikood: 14850340

tänav, maja number: Maakri tn 30

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	9
Lisa 5 Müügitulu	9
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Intressikulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Luise 13 OÜ asutati 18.11.2019 aastal.

Ettevõtte peamine tegevusala on kinnisvara arendamine aadressil Luise 13, Tallinn.

Aruandeperioodil alustati ehitusega, seetõttu oli 2023. aasta tulemiks kahjum 43 937 eurot (2022. aastal 51 868 eurot).

Ettevõtteel töötajaid ei ole ja juhatusele tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,3	28,7
Võlakordaja	1,0	1,1
ROA (%)	-2,1	-7,5
ROE (%)	-660,8	40,1

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	770	26 265	
Nõuded ja ettemaksed	145 860	4 653	
Varud	1 971 291	659 512	2
Kokku käibevarad	2 117 921	690 430	
Kokku varad	2 117 921	690 430	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	671 607	0	3,10
Võlad ja ettemaksed	989 637	24 080	4
Kokku lühiajalised kohustised	1 661 244	24 080	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	450 028	669 500	3,10
Võlad ja ettemaksed	0	126 264	4
Kokku pikaajalised kohustised	450 028	795 764	
Kokku kohustised	2 111 272	819 844	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	180 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-131 914	-80 046	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 937	-51 868	
Kokku omakapital	6 649	-129 414	
Kokku kohustised ja omakapital	2 117 921	690 430	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	5 054	10 185	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 372	-1 173	6
Mitmesugused tegevuskulud	-45 757	-15 568	7
Muud ärikulud	-2 001	0	
Ärikasum (kahjum)	-44 076	-6 556	
Intressitulud	139	2	
Intressikulud	0	-45 314	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-43 937	-51 868	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 937	-51 868	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Luise 13 on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2023 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud järgides Eesti Vabariigi raamatupidamise seadust. Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande.

Väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15 "Lisades avalikustav informatsioon" paragrahvis 59 sätestatud lisadest.

Käesolev aruanne on koostatud eurodes, kui aruandetabelis ei ole viidet mõnele muule vääringule. Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1.

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 nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Lõpetamata ja lõpetatud kinnisvaraobjektid võetakse arvele soetusmaksumuses ehk ehitushinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest väljaminekutest, millela varud ei oleks praeguses asukohas ja seisundis. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

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 tüdarettevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	1 971 291	659 512
Lõpetamata ehitised	1 971 291	659 512
Kokku varud	1 971 291	659 512

Varudena kajastatakse Tallinn, Luise 13 arendusala kinnistut. 2023 aastal varudele allahindlusi ei tehtud.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen omanikult	278 032	278 032			14%	EUR	28.11.2024	10
Laen omanikult	393 575	393 575			3%	EUR	27.10.2024	10
Lühiajalised laenud kokku	671 607	671 607						
Pikaajalised laenud								
Laen omanikult	6 543	0	6 543	0	10%	EUR	28.02.2026	10
Laen seotud osapoolelt	259 438	0	259 438	0	10%	EUR	30.04.2026	10
Muud laenud	184 047	0	184 047	0	5,5%+6 kuu EURIBOR	EUR	10.03.2026	
Pikaajalised laenud kokku	450 028	0	450 028	0				
Laenukohustised kokku	1 121 635	671 607	450 028	0				
	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	10
Laen emaettevõttelt	319 500	0	319 500	0	14%	EUR	28.11.2024	10
Pikaajalised laenud kokku	669 500	0	669 500	0				
Laenukohustised kokku	669 500	0	669 500	0				

Laenud on väljastatud tagatiseta.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	414 552	414 552	0
Muud võlad	3 834	3 834	0
Intressivõlad	821	821	0
Muud viitvõlad	3 013	3 013	0
Saadud ettemaksed	571 251	571 251	0
Tulevaste perioodide tulud	571 251	571 251	
Muud saadud ettemaksed			0
Kokku võlad ja ettemaksed	989 637	989 637	0

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

Saadud ettemaksete all kajastatakse kinnisvaraobjekti eest saadud ettemakseid.

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 054	10 185
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 054	10 185
Kokku müügitulu	5 054	10 185
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parkla rent	5 000	9 660
Edasimüüdnud teenused	54	525
Kokku müügitulu	5 054	10 185

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-54	0
Maamaks	-1 173	-1 173
Muud	-145	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 372	-1 173

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Uurimis- ja arengukulud	0	-1 467
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 979	0
Raamatupidamis- ja audititeenused	-3 084	-3 125
Juriidilised kulud	-17 883	-134
Turundus ja reklaam	-12 817	-10 582
Vahendusteenus	-9 904	0
Muud	-90	-260
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-45 757	-15 568

Lisa 8 Tööjõukulud (eurodes)

2023. aastal ei olnud äriühingus palgalisi töötajaid, mistõttu ka tööjõukulud puudusid.

Lisa 9 Intressikulud (eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	0	-45 314
Kokku intressikulud	0	-45 314

Intressikulud kapitaliseeritakse alates ehitusloa väljastamisest äriühingule.

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	671 607	0	3
Kokku laenukohustised	671 607	0	3

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	319 500	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	265 981	350 000	3
Kokku laenukohustised	265 981	669 500	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	93 305	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	904	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	94 209	

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	3
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	3
Kokku laenukohustised	530 000	139 500	0	669 500	45 314	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	319 500	0	319 500	0	0	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	350 000	0	350 000	0	0	3
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 487 188	549 600	937 588	73 474	3
Kokku laenukohustised	669 500	1 487 188	1 219 100	937 588	73 474	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.03.2024

Luise 13 OÜ (registrikood: 14850340) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADIMIR FETISSOV	Juhatuse liige	28.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-131 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 937
Kokku	-175 851
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-175 851
Kokku	-175 851

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	5054	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kodud@capmill.eu