

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Lutheri Rendipinnad OÜ

registrikood: 14193273

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Kodu tn 1

postisihtnumber: 10135

e-posti aadress: ramon.rask@rask.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Üldhalduskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Lutheri Rendipinnad OÜ ("LRP") omandas 2017 aastal kinnisvara Lutheri kvartalis eesmärgiga anda seda üürile. Järgnevatel aastatel on LRP osa omadnanud kinnisvarast võõrandanud, kuna selle profiil ei sobinud kinnisvaraportfelli. Täna on portfelis üüritavat pinda üle 800 m², millest aruande perioodi lõpu seisuga oli välja üüritud üle 90%.

2024 kavatseb LRP jätkata üürivoogu omava kinnisvara haldamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	49 924	17 355	
Nõuded ja ettemaksed	11 564	6 979	2
Kokku käibevarad	61 488	24 334	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 493 534	1 518 534	3
Kokku põhivarad	1 493 534	1 518 534	
Kokku varad	1 555 022	1 542 868	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	24 571	10 168	5
Kokku lühiajalised kohustised	24 571	10 168	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 340 000	1 340 000	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 340 000	1 340 000	
Kokku kohustised	1 364 571	1 350 168	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	192 400	-85 937	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 449	276 137	
Kokku omakapital	190 451	192 700	
Kokku kohustised ja omakapital	1 555 022	1 542 868	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	108 661	104 939	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-29 973	-40 604	
Brutokasum (-kahjum)	78 688	64 335	
Üldhalduskulud	-3 958	-3 467	8
Muud äritulud	2 000	268 550	
Muud ärikulud	-27 933	-34	
Äri kasum (kahjum)	48 797	329 384	
Muud finantstulud ja -kulud	-53 246	-53 247	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 449	276 137	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 449	276 137	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Lutheri Rendipinnad (edaspidi "Ettevõtte") 2023.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt.

Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil osaühing võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "Finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud".

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "Muud finantstulud ja -kulud".

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha ja kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida osaühing ei ole soetanud edasimüügiks, kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga.

Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real "Üldhalduskulud") ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Individaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtja hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse algul arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingukulusid.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti võimalikust parimast kasutusviisist, milleks antud objekti puhul on äripinnad.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglase väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "intressikulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik alljärgnevalt loetletud tingimused on täidetud:

- (a) olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- (b) müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- (c) tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- (d) tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- (e) tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Liitumistasud kajastatakse tuluna siis, kui liitumisega seotud teenus on osutatud (st liitumiseks vajalik põhivara on ehitatud) ning puudub sisuline risk, et tasusid peab tagasi maksma. Alternatiivina võib saadud liitumistasude võrra vähendada liitumiseks ehitatud põhivara soetusmaksumust.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 2019.a on maksumääraks 14/86 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Ettevõttega seotud osapoolteks on:

- (a) Emaettevõtte ning emaettevõtte üle olulist mõju omavad isikud;
- (b) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- (c) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 056	7 056
Ettemaksed	4 508	4 508
Tulevaste perioodide kulud	2 462	2 462
Muud makstud ettemaksed	2 046	2 046
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 564	11 564
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 471	2 471
Ostjatelt laekumata arved	2 471	2 471
Ettemaksed	4 508	4 508
Tulevaste perioodide kulud	2 462	2 462
Muud makstud ettemaksed	2 046	2 046
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 979	6 979

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 249 984
Ümberliigitamised	268 550
31.12.2022	1 518 534
Ümberliigitamised	-25 000
31.12.2023	1 493 534

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	89 915	86 872
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		18 067

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Lütheri Ärimaja	1 340 000		1 340 000		4%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	1 340 000		1 340 000				
Laenukohustised kokku	1 340 000		1 340 000				
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Lütheri Ärimaja	1 340 000		1 340 000		4%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	1 340 000		1 340 000				
Laenukohustised kokku	1 340 000		1 340 000				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 535	9 535
Maksuvõlad	400	400
Muud võlad	13 431	13 431
Intressivõlad	13 424	13 424
Muud viitvõlad	7	7
Saadud ettemaksed	1 205	1 205
Muud saadud ettemaksed	1 205	1 205
Kokku võlad ja ettemaksed	24 571	24 571
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 558	9 558
Maksuvõlad	574	574
Muud võlad	9	9
Intressivõlad	2	2
Muud viitvõlad	7	7
Saadud ettemaksed	27	27
Muud saadud ettemaksed	27	27
Kokku võlad ja ettemaksed	10 168	10 168

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	108 661	104 939
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	108 661	104 939
Kokku müügitulu	108 661	104 939
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	108 661	104 939
Enda kinnisvara ost ja müük	0	0
Kokku müügitulu	108 661	104 939

Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	0	218
Muud	1 000	0
Raamatupidamisteenused	2 600	2 600
Kommunaalkulud	358	649
Vahendustasu	0	0
Kokku üldhalduskulud	3 958	3 467

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2	2
Kokku võlad ja ettemaksed	2	2

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 340 000	1 340 000
Kokku võlad ja ettemaksed	1 340 000	1 340 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 340 000	0	0	1 340 000	53 249
Kokku laenukohustised	1 340 000	0	0	1 340 000	53 249

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 340 000	0	0	1 340 000	53 246
Kokku laenukohustised	1 340 000	0	0	1 340 000	53 246

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2024

Lutheri Rendipinnad OÜ (registrikood: 14193273) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAMON RASK	Juhatuse liige	04.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	192 400
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 449
Kokku	187 951

Kasumit ei jaotata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	108661	100.00%	Jah