

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Luccaranna OÜ

registrikood: 12025985

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,
Staapli tn 10

postisihthnumber: 10415

e-posti aadress: info@invego.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Luccaranna OÜ on Eesti kapitalil tegutsev ettevõte, mis kuulub Invego kaubamärgi all tegutsevate ettevõtete gruppi. Peamine tegevusvaldkond on kinnisvara ost, müük ja -arendus, ettevõtte arendab Kakumäe lahe kaldale kaasaegset elukeskkonda, Luccaranna elurajooni, vt lisa www.luccaranna.ee.

Aruandeperioodil tegutses aktiivse arendustegevusega, sh ehitati ja anti klientidele üle mereäärseid kolmikvillasid ja kortereid. Luccaranna loodud elurajooni rajatakse kokku 11 kolmikvillat ja 16 kortermaja, uued kodud 238 perekonnale. Elukvartali arendamisel on suurt rõhku pandud looduslähedase ja turvalise elukeskkonna rajamisele. Merelähedus, rohe- ja autovabad alad koos kaasaegse arhitektuuriga loovad hinnatud elukeskkonna, toetades piirkonna väärtuse kasvu.

2 aastat kestnud majanduslanguse ja viimase kümnendi kõrgeima euribori mõjul on tarbija kindlustunne mitme kümnendi madalaimal tasemel, mis mõjutab ka edasiste arengute kiirust. Luccaranna arendusmeeskond on äriplaani turukeskkonnast tulenevalt kohandanud. Juhtkonna hinnangul on intressimäärade edasine kasv ebatõenäoline ning finantsturgude poolt oodatav teatav baasintressimäärade langus võib pakkuda ettevõtte tulemuslikkusele täiendavat positiivset mõju.

Aruandeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud, töötasusid ei arvestatud ega makstud.

Majandustegevuse tulemiks kujunes 2 117 519 eurot kasumit (2022.a. 40 726 eurot kahjumit).

Peamised finantssuhtarvud	ühik	2023	2022
Puhaskasum (kahjum -)	eur	3 833 519	-40 726
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)		6,81	4,26
ROE (puhaskasum / omakapital) * 100	%	79,55	-4,13
ROA (puhaskasum / varad) * 100	%	39,71	-0,22

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 403 471	27 239	
Nõuded ja ettemaksed	277 454	203 637	2
Varud	5 861 067	18 335 068	3
Kokku käibevarad	9 541 992	18 565 944	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	111 760	104 520	5
Kokku põhivarad	111 760	104 520	
Kokku varad	9 653 752	18 670 464	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 427 905	0	6,14
Võlad ja ettemaksed	1 400 425	4 357 403	7,14
Kokku lühiajalised kohustised	4 828 330	4 357 403	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	12 820 333	6,14
Võlad ja ettemaksed	6 545	507 370	7,14
Kokku pikaajalised kohustised	6 545	13 327 703	
Kokku kohustised	4 834 875	17 685 106	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	982 758	1 023 484	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 833 519	-40 726	
Kokku omakapital	4 818 877	985 358	
Kokku kohustised ja omakapital	9 653 752	18 670 464	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	27 050 196	2 087 622	10
Muud äritulud	3 448	0	
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	807 924	666 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 944 471	-1 908 521	11
Mitmesugused tegevuskulud	-238 314	-215 215	12
Muud ärikulud	-43 874	-4 626	
Ärikasum (kahjum)	4 634 909	625 260	
Intressitulud	18 801	54	
Intressikulud	-744 494	-493 551	13,14
Muud finantstulud ja -kulud	-75 697	-172 489	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 833 519	-40 726	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 833 519	-40 726	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 634 909	625 260	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-73 817	-32 897	2
Varude muutus	12 474 001	-13 230 990	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 956 978	2 493 008	7
Laekunud intressid	4 536	54	
Makstud intressid	-336 987	-240 327	
Kokku rahavood äritegevusest	13 745 664	-10 385 892	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-7 240	0	5
Antud laenud	-374 142	0	
Antud laenude tagasimaksed	374 142	0	
Laekunud intressid	14 265	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 025	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9 346 157	11 940 541	6,14
Saadud laenude tagasimaksed	-19 646 917	-1 639 780	6,14
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-75 697	-172 489	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 376 457	10 128 272	
Kokku rahavood	3 376 232	-257 620	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	27 239	284 859	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 376 232	-257 620	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 403 471	27 239	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 600	1 023 484	1 026 084
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-40 726	-40 726
31.12.2022	2 600	982 758	985 358
Aruandeaasta kasum (kahjum)		3 833 519	3 833 519
31.12.2023	2 600	4 816 277	4 818 877

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Luccaranna OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Aruanne on koostatud vastavalt keskmise suurusega ettevõtja kategooriale.

Osaühingu majandusaasta on 01. jaanuar – 31. detsember.

Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

Raha

Raha ja raha lähendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses. Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestates teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Kuna varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul ja seda finantseeritakse laenuga ning nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline, siis lisatakse laenukasutuse kulutusi varude soetusmaksumusele. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse samu arvestuspõhimõtteid, mida kajastatakse materiaalse põhivara arvestuses. Eelneval aruandeperioodil kajastas ettevõtte ühte kinnisvaraobjekti õiglasel väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumisest kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab 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 arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodus-maksumäär 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

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Osaühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- osaühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	272 921	272 921	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 652	3 652	4
Ettemaksed	881	881	
Kokku nõuded ja ettemaksed	277 454	277 454	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	187 684	187 684	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 953	15 953	4
Ettemaksed	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	203 637	203 637	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	5 861 067	18 335 068
Lõpetamata ehitus	5 861 067	18 335 068
Kokku varud	5 861 067	18 335 068

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	406 369	12 953	0
Ettemaksukonto jääk	3 652		3 000	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 652	406 369	15 953	0

Maksude ettemaksed on kajastatud lisas 2, maksuvõlad on kajastatud lisas 7 Võlad ja ettemaksed

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	104 520
Ostud ja parendused	0
31.12.2022	104 520
Ostud ja parendused	7 240
31.12.2023	111 760

Lisa 6 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 emattevõttelt	3 399 335	3 399 335			10%	EUR	2024	14
Lühiajalised laenud	28 570	28 570			10%	EUR	2024	14
Lühiajalised laenud 2		0			5,5%+6 kuu EURIBOR	EUR	2024	
Lühiajalised laenud kokku	3 427 905	3 427 905						
Laenukohustised kokku	3 427 905	3 427 905						
	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 emattevõttelt	2 499 572	0	2 499 572	0	10%	EUR	2024	14
Pikaajalised laenud	1 060 000	0	1 060 000	0	10%	EUR	2024	14
Pikaajalised laenud 2	9 260 761	0	9 260 761	0	5,5%+6 kuu EURIBOR	EUR	2024	
Pikaajalised laenud kokku	12 820 333	0	12 820 333	0				
Laenukohustised kokku	12 820 333	0	12 820 333	0				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	817 888	817 888	0	
Maksuvõlad	406 369	406 369	0	4
Muud võlad	17 546	11 001	6 545	
Intressivõlad	6 545	0	6 545	14
Muud viitvõlad	11 001	11 001	0	
Saadud ettemaksed	165 167	165 167	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 406 970	1 400 425	6 545	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 737 390	1 737 390	0	
Maksuvõlad	0	0		4
Muud võlad	518 371	11 001	507 370	
Intressivõlad	507 370	0	507 370	14
Muud viitvõlad	11 001	11 001	0	
Saadud ettemaksed	2 609 012	2 609 012	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 864 773	4 357 403	507 370	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 480 222	786 206
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	620 055	196 552
Kokku tingimuslikud kohustised	3 100 277	982 758

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	27 050 196	2 087 622
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	27 050 196	2 087 622
Kokku müügitulu	27 050 196	2 087 622
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara ost ja müük (68101)	27 050 196	2 087 622
Kokku müügitulu	27 050 196	2 087 622

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	22 613 053	1 744 634
Vahendustasud	331 418	163 887
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	22 944 471	1 908 521

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	24 240	15 570
Reklaamikulud	110 616	116 218
Teenused	103 458	83 427
Kokku mitmesugused tegevuskulud	238 314	215 215

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	744 494	493 551	14
Kokku intressikulud	744 494	493 551	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	24 Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	3 399 335	2 499 572	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 570	1 062 725	6
Kokku laenukohustised	3 427 905	3 562 297	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	6 545	499 410	7
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7 960	7
Kokku võlad ja ettemaksed	6 545	507 370	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 499 572		2 499 572	249 957	6,7
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 725	1 040 000	1 062 725	3 267	6,7
Kokku laenukohustised	2 522 297	1 040 000	3 562 297	253 224	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 499 572	899 762	3 399 335	406 897	6,7,13
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 062 725	1 048 570	28 570	84 470	6,7,13
Kokku laenukohustised	3 562 297	1 948 332	3 427 905	491 367	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

Luccaranna OÜ (registrikood: 12025985) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELMO SARAPUU	Juhatuse liige	27.06.2024
MARKO MILIUS	Juhatuse liige	28.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Luccaranna OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Luccaranna OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilansi seisuga 31. detsember 2023;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksperide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitoritegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Ettevõttest ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta

raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past
Vandeauditor, litsents nr 567

Rando Rand
Vandeauditor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

28. juuni 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Luccaranna OÜ (registrikood: 12025985) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	28.06.2024
RANDO RAND	Vandeaudiitor	28.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	982 758
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 833 519
Kokku	4 816 277
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 816 277
Kokku	4 816 277

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	27050196	100.00%	Jah