

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Luminakodu II OÜ

registrikood: 14862805

tänava/talu nimi, Jõe tn 4a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10151

telefon: +372 6001004

e-posti aadress: info@reterra.ee

veebilehe aadress: <https://luminakodud.ee/et/>

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 Osakapital	10
Lisa 4 Müügitulu	11
Lisa 5 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 6 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Luminakodu II OÜ on 2019.a. lõpus asutatud ettevõtte.

Ettevõtte arendas Tartus Ladva ja Lehe tänavatel asuva 6-st majast koosneva elukondliku elamukompleksi. Projekt oli väga edukas ning pälvis Tartu parima uue korterelamu auhinna.

Ettevõtte kasumiks kujunes aruandeaastal 37 tuhat eurot (2022: 881 tuhat eurot).

Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest.

Juhatusel ei saanud ettevõttest majandusaastal tasu. Ettevõtte ei kasutanud aruandeaastal palgalist tööjõudu.

Aastaaruande koostamisperioodil pole toimunud ühtegi erakordset sündmust, mis kalduks oluliselt kõrvale ettevõtte põhitegevusest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	83	454	
Nõuded ja ettemaksed	70 054	25 181	2
Kokku käibevarad	70 137	25 635	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	475 800	483 300	2
Kokku põhivarad	475 800	483 300	
Kokku varad	545 937	508 935	
Kohustised ja omakapital			
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	506 435	-374 852	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 002	881 287	
Kokku omakapital	545 937	508 935	
Kokku kohustised ja omakapital	545 937	508 935	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	0	7 125 387	4
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-6 000	-5 955 080	5
Brutokasum (-kahjum)	-6 000	1 170 307	
Turustuskulud	-177	-5 429	
Üldhalduskulud	-5 534	-238 571	
Äri kasum (kahjum)	-11 711	926 307	
Intressitulud	48 713	20 950	
Intressikulud	0	-56 486	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-9 484	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	37 002	881 287	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 002	881 287	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-11 711	926 307
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 840	2 328
Varude muutus	0	4 863 445
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	0	-1 588 900
Laekunud intressid	0	29
Kokku rahavood äritegevusest	-7 871	4 203 209
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	9 500	-527 300
Antud laenude tagasimaksed	-2 000	0
Laekunud intressid	0	44 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 500	-483 300
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	949 073
Saadud laenude tagasimaksed	0	-4 616 571
Makstud intressid	0	-72 948
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-3 740 446
Kokku rahavood	-371	-20 537
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	454	20 991
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-371	-20 537
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	83	454

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	-374 852	-372 352
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	881 287	881 287
31.12.2022	2 500	506 435	508 935
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	37 002	37 002
31.12.2023	2 500	543 437	545 937

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Kasumiaruande koostamisel lähtutakse EV Raamatupidamistoiimkonna poolt koostatud kasumiaruande skeemist nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Muud nõuded:

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Juhul kui varud ostetakse tavapärasest maksetähtajast pikemaajalise järeelmaksuga, kajastatakse varude soetusmaksumusena ostuhinda tavapärase maksetähtaja puhul. Vahet soetusmaksumuse ja makstava summa vahel kajastatakse intressikuluna soetamise ja maksmise vahelise perioodi jooksul. Laenukasutuse kulutusi ei arvestata varude soetusmaksumuses. Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individaalmaksumuse meetod). Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse kulussekandmisel FIFO meetodit. Olemuselt ja kasutuselt sarnaste varude suhtes kasutatakse ühesugust meetodit.

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimis-väärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse aruande-perioodi kuluna. Juhul kui varem allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notariitasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) 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 kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt määrata ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 väljamakstud summalt. 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 äriolukordadele. Osaühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * osaühingu juhatus

- * olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtjaid, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukordadele.

- * eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	60	60	0
Laenunõuded	475 800	0	475 800
Muud nõuded	69 634	69 634	0
Intressinõuded	69 634	69 634	0
Ettemaksed	360	360	0
Muud makstud ettemaksed	360	360	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	545 854	70 054	475 800

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 260	4 260	0
Laenunõuded	483 300	0	483 300
Muud nõuded	20 921	20 921	0
Intressinõuded	20 921	20 921	0
Ettemaksed	0	0	0
Muud makstud ettemaksed	0	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	508 481	25 181	483 300

Lisa 3 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	7 125 387
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	7 125 387
Kokku müügitulu	0	7 125 387
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	0	7 125 387
Kokku müügitulu	0	7 125 387

Lisa 5 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	6 000	5 937 607
Maaklerteenus	0	17 473
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	6 000	5 955 080

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Reterra Estate OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Mapri OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	69 634	20 921
Kokku nõuded ja ettemaksed	69 634	20 921

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	475 800	483 300
Kokku nõuded ja ettemaksed	475 800	483 300

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	519 300	36 000	483 300	20 950
Kokku antud laenud	0	519 300	36 000	483 300	20 950

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	483 300	2 000	9 500	475 800	48 713
Kokku antud laenud	483 300	2 000	9 500	475 800	48 713

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	593 300	593 300	0	17 448
Kokku laenukohustised	593 300	593 300	0	17 448

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	0	0	0
Kokku laenukohustised	0	0	0	0

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	3 777	111 832
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	957 508
Kokku ostetud	3 777	1 069 340

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2024

Luminakodu II OÜ (registrikood: 14862805) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIGO RANDMETS	Juhatuse liige	21.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	506 435
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 002
Kokku	543 437
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	543 437
Kokku	543 437

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	506 435
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 002
Kokku	543 437
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	543 437
Kokku	543 437