

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Luther Factory OÜ

registrikood: 16151741

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Maakri tn 19/1

postisihthnumber: 10145

e-posti aadress: contact@triplenetcapital.eu

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 Varud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Lisa 11 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Luther Factory OÜ asutati 2021. aastal Lutheri kvartali arendamiseks.

Koostöös Luther Factory Holding OÜ-ga, kvartalisse rajatakse 400 korterit, ligikaudu 40 000 ruutmeetrit ärikinnisvara ning kvartali südamesse 5 000-ruutmeetrine Lutheri park. Ettevõtte arendab sellest 400 korterit ja ligikaudu 20 000 ruutmeetrit ärikinnisvara.

2022. aastal teostati ettevalmistustööd ehituslubade väljastamiseks ning 2023. ja 2024. aasta eesmärk on jätkata ehituslubade väljastamise protsessiga.

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,365	0,009
ROE	443,36	-330,23

Suhtarvudel kasutatud valemid:

-Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)= käibevara / lühiajalised kohustised

-ROE (%)= puhaskasum / omakapital kokku * 100

Luther Factory OÜ ei olnud möödunud majandusaastal töötajaid ning töötasid ei ole makstud. Samuti ei ole makstud tasusid juhatuse liikmetele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 024	1 406	
Nõuded ja ettemaksed	49 121	13 953	2,9
Varud	16 310 000	0	3
Kokku käibevarad	16 361 145	15 359	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	454 014	489 947	2,9
Kinnisvarainvesteeringud	0	15 850 000	4
Kokku põhivarad	454 014	16 339 947	
Kokku varad	16 815 159	16 355 306	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 641 000	0	5
Võlad ja ettemaksed	342 608	1 728 735	6
Kokku lühiajalised kohustised	11 983 608	1 728 735	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 172 043	13 457 466	5,9
Kokku pikaajalised kohustised	5 172 043	13 457 466	
Kokku kohustised	17 155 651	15 186 201	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 500	12 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 156 605	5 017 285	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 509 597	-3 860 680	
Kokku omakapital	-340 492	1 169 105	
Kokku kohustised ja omakapital	16 815 159	16 355 306	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	10 000	19 313	4
Muud äritulud	152 453	1 500	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-33	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 970	-51 562	
Muud ärikulud	-30 960	-2 733 798	4
Ärikasum (kahjum)	110 490	-2 764 547	
Intressitulud	38 068	20 089	9
Intressikulud	-1 658 030	-1 109 611	
Muud finantstulud ja -kulud	-125	-6 611	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 509 597	-3 860 680	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 509 597	-3 860 680	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Luther Factory OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti Finantsaruandluse Standardile ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti.

Eesti Finantsaruandluse Standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Äriühing vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3).

Vastavalt eelpool nimetatule on koostatud väikeettevõtja lühendatud majandusaasta aruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ekvivalentina kajastatakse bilansis 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. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, ehitus- ja arenduskulutustest ning muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on objekti hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud objekti müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse finantsseisundi aruande real "Varud" sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtuses.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud". Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttele lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenust osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Luther Factory OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada valitsevat mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi osaluse). Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtteid, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva, 31. detsember ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	454 014	0	454 014	
Muud nõuded	49 121	49 121	0	
Intressinõuded	49 121	49 121	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	503 135	49 121	454 014	9

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 960	1 960	0	
Laenunõuded	489 947	0	489 947	9
Muud nõuded	11 993	11 993	0	9
Intressinõuded	11 993	11 993	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	503 900	13 953	489 947	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	16 310 000	0
Kokku varud	16 310 000	0

Bilansipäeva seisuga on varude alla ümber klassifitseeritud järgmised kinnistud Tallinna Keslinna linnaosas Tatari tn 51a, 51b, Lutheri tn 2 // Vana-Lõuna tn 4, Lutheri tn 4 ning T1 (lisa 4).

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	18 196 012
Ostud ja parendused	373 436
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 719 448
31.12.2022	15 850 000
Ostud ja parendused	307 547
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	152 453
Ümberliigitamised	-16 310 000
31.12.2023	0

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 000	19 313

Seisuga 31.12.2023 omas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid Tallinnas Kesklinna linnaosas Tatari tn 51a, 51b, Lutheri tn 2 // Vana-Lõuna tn 4, Lutheri tn 4 ning T1.

Kinnisvarainvesteeringut on hinnatud õiglasesse väärtusesse kasutades väliseid eksperte (Colliers International Advisors) ning võrdlusmeetodit. Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muu ärituluna/-kuluna.

Hüpoteek on seatud LHV Pank AS kasuks kokku summas 23 010 000 eurot, täiendav info lisas 3,5.

Bilansipäeva seisuga klassifitseeriti kinnistud ümber varuks (lisa 3).

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	11 641 000	11 641 000	0	0	9%+ 6 kuu Euribor	EUR	2024	
Muud laenukohustised	5 172 043	0	1 617 125	3 554 918	8%	EUR	2025-2030	9
Pikaajalised laenud kokku	16 813 043	11 641 000	1 617 125	3 554 918				
Laenukohustised kokku	16 813 043	11 641 000	1 617 125	3 554 918				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	11 641 000	0	11 641 000	0	9%+ 6 kuu Euribor	EUR	2024	
Muud laenukohustised	1 816 466	0	80 000	1 736 466	3,5%	EUR	2025-2030	9
Pikaajalised laenud kokku	13 457 466	0	11 721 000	1 736 466				
Laenukohustised kokku	13 457 466	0	11 721 000	1 736 466				

Pangalaenu tagatiseks on Lutheri Kvartali kinnistu. Tagatiseks toodud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 3.

LHV Pank AS kasuks on seatud hüpoteek 23 010 000 eurot, tagatiseks toodud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 3.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12	12
Maksuvõlad	334	334
Muud võlad	342 262	342 262
Intressivõlad	327 054	327 054
Muud viitvõlad	15 208	15 208
Kokku võlad ja ettemaksed	342 608	342 608
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	86 120	86 120
Muud võlad	1 642 615	1 642 615
Intressivõlad	95 871	95 871
Muud viitvõlad	1 546 744	1 546 744
Kokku võlad ja ettemaksed	1 728 735	1 728 735

2022. aastal sisaldasid muud viitvõlad lepingulisi kohustusi summas 1 542 344 eurot, mis arveldati 2023. aastal.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	0	925 284
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	0	231 321
Kokku tingimuslikud kohustised	0	1 156 605

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata täiendava maksusumma.

Seisuga 31.12.2023 oli ettevõtte jaotamata kasum negatiivne ning dividende ei ole võimalik maksta.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	12 500	12 500
Osade arv (tk)	12 500	12 500

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Triple Net Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	49 121	11 993	
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 121	11 993	2
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	241 095	43 750	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 985	3 679	
Kokku võlad ja ettemaksed	260 080	47 429	6

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	454 014	489 947	
Kokku nõuded ja ettemaksed	454 014	489 947	2
Laenukohustised			
Emaettevõtja	3 339 269	1 736 466	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 832 774	80 000	
Kokku laenukohustised	5 172 043	1 816 466	5

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	481 000	62 256	53 309	489 947	17 304	
Kokku antud laenud	481 000	62 256	53 309	489 947	17 304	2
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	489 947	26 253	62 186	454 014	38 065	
Kokku antud laenud	489 947	26 253	62 186	454 014	38 065	2

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	598 400	1 148 066	10 000	1 736 466	40 757	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	80 000	0	0	80 000	2 839	
Kokku laenukohustised	678 400	1 148 066	10 000	1 816 466	43 596	5

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 736 466	1 603 459	656	3 339 269	197 346	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	80 000	1 773 266	20 492	1 832 774	16 164	
Kokku laenukohustised	1 816 466	3 376 725	21 148	5 172 043	213 510	5

Seotud osapooltele antud ja saadud laenud on intressimääraga 8% aastas (2022: 3,5%) ning tagasimakse tähtajaga on 2025-2030.

Laenunõudeid seotud osapoolte vastu ei ole alla hinnatud.

Ettevõtte juhatuse liikmetele ei makstud aruandeaastal tasu ning juhatuse liikmetele ei ole ette nähtud lahkumishüvitiisi.

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruande esitamise seisuga on pikendatud varasemalt sõlmitud laenuleping LHV Pank AS lõpptähtajaga 15.01.2026. Laenukohustised olid 31.12.2023 seisuga kajastatud finantsseisundi aruandes lühiajalise laenukohustisena summas 11 641 000 EUR.

Lisa 11 Tegevuse jätkuvus

Luther Factory OÜ raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Negatiivne omakapital summas 340 492 eurot tuleneb asjaolust, et ettevõtte asutati 2021. aastal, peale mida soetati arendamiseks kinnisvara, mille üld-, müügi-, turundus- ja muud kulud on olnud suuremad kui aruandeperioodil saadud tulud. Arenduse I etapp valmib 2026. aastal, peale mida on võimalik suurem hulk müügitehinguid asjaõiguslepingu näol vormistada.

Emaettevõtte Triple Net Capital OÜ on nõus vajadusel investeerima täiendavaid vahendeid käibe- ja omakapitali puudujäägi katmiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.04.2025

Luther Factory OÜ (registrikood: 16151741) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES URB	Juhatuse liige	02.04.2025
HEITI RIISBERG	Juhatuse liige	02.04.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Luther Factory OÜ osanikele

Arvamus

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

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2023;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

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

Asjaolu rõhutamine - negatiivne omakapital

Juhime tähelepanu asjaolule, et Ettevõtte omakapital ei ole 31. detsember 2023 seisuga vastavuses äriseadustiku nõuetega. Juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani omakapitali vastavusse viimiseks äriseadustiku nõuetega lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisas 11. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Muu informatsioon

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

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab lühendatud 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud 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.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud 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 lühendatud 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 lühendatud 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 märkimisväärt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud 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.

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Tatari 1, 10116 Tallinn

2. aprill 2025

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Luther Factory OÜ (registrikood: 16151741) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
Rando Rand	Vandeaudiitor	02.04.2025

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 156 605
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 509 597
Kokku	-352 992
Katmine	
Tulevased perioodid	
Kokku	-352 922

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	10000	100.00%	Jah