

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Luc Estate OÜ

registrikood: 12061811

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
V. Reimani tn 5-14

postisihthnumber: 10124

telefon: +372 56215463

e-posti aadress: ugocaloni@yahoo.it

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Kasutusrent	10
Lisa 8 Laenukohustised	10
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Muud äritulud	12
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 15 Tööjõukulud	12
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Osaühing Luc Estate loodi 16.veebruari 2011.aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on soetatud kinnisvarainvesteeringute üürimine ja haldamine.

Tulud, kulud ja kasum.

2024. aastal moodustas osaühingu üüritulu koos kommunaalmaksetega 29 581 eurot (2023: 36 028 eurot), üüripindade haldamise ja hooldamise kulud moodustasid 8 898 eurot (2023: 3 207 eurot). Tegevuskulud moodustasid majandusaastal 36 936 eurot (2023: 10 478 eurot), kuna aruandeaastal kanti kulusse lootusetult laekuvaid nõudeid summas 31 119 eurot..

Majandusaasta kahjumiks kujunes 10 438 eurot (2023: kasum 1 759 eurot).

Kinnisvarainvesteeringud.

Ühes kinnisvarainvesteeringus teostati parendusi 17 551 euro eest ning selle võrra tõusis ka kinnisvara väärtus. Teise kinnisvara turuväärtus tõusis 20 000 euro võrra. Kinnisvarainvesteeringute väärtus tõusis kokku 37 551 euro võrra.

Peamised finantssuhtarvud	2024	2023
Müügitulu	29 581	36 028
Käibe kasv (-kahanemine) (%)	-17,89 %	-43,81 %
Ärikasum	-2 892	15 321
Ärikasumi määr	-9,78 %	42,53 %
Puhaskasum	-10 438	1 759
Kasumi kasv (-kahanemine)	- 693 %	-98,12 %
Puhasrentaablus	-35,29 %	4,89 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,09	2,69
ROA	- 1,12 %	0,18 %
ROE	- 1,80 %	0,30 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2024-müügitulu 2023)/müügitulu 2023*100

Ärikasumi määr (%) = ärikasumkasum/müügitulu*100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2024-puhaskasum 2023)/puhaskasum 2023*100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku*100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	213 722	221 111	2
Nõuded ja ettemaksed	3 220	46 551	3
Kokku käibevarad	216 942	267 662	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	705 037	667 485	5
Materiaalsed põhivarad	13 624	20 732	6
Kokku põhivarad	718 661	688 217	
Kokku varad	935 603	955 879	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	108 799	18 650	8
Võlad ja ettemaksed	89 532	80 700	9
Kokku lühiajalised kohustised	198 331	99 350	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	159 843	268 662	8
Kokku pikaajalised kohustised	159 843	268 662	
Kokku kohustised	358 174	368 012	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	584 867	583 108	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 438	1 759	
Kokku omakapital	577 429	587 867	
Kokku kohustised ja omakapital	935 603	955 879	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	29 581	36 028	11
Muud äritulud	20 513	90	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 898	-3 207	13
Mitmesugused tegevuskulud	-36 936	-10 478	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 108	-7 108	
Muud ärikulud	-44	-5	
Ärikasum (kahjum)	-2 892	15 320	
Intressitulud	6 872	1 159	
Intressikulud	-14 418	-14 720	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-10 438	1 759	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 438	1 759	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Luc Estate OÜ 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Luc Estate OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringud, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Seejuures on iga nõuet hinnatud individuaalselt arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kantud tegevuskuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlema eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle

ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Amortisatsiooni hakatakse arvestama alates põhivara soetamise kuust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omangiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kasutusrendina kajastatakse renti, mida rentnik saab lisanduvaid väljamakseid tegemata lõpetada ning mille puhul renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle. Kasutusrendi makseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantskohustus kajastatakse bilansiskorrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Kulud on tekkepõhised, jälgitakse tulude ja kulude vastavuse printsiipi.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisas 8.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju äriolulistele otsustele. Seotud osapooled on:

* Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);

* Tütar- ja sidusettevõtted;

* Osahingu juhatus ning olulise osalusega eraisikust omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist

mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotus osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Pangakontod	213 722	221 111
Kokku raha	213 722	221 111

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 808	1 808
Ostjatelt laekumata arved	1 808	1 808
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	287	287
Ettemaksed	1 125	1 125
Tulevaste perioodide kulud	1 125	1 125
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 220	3 220

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	45 294	45 294
Ostjatelt laekumata arved	45 294	45 294
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	227	227
Ettemaksed	1 030	1 030
Tulevaste perioodide kulud	1 030	1 030
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 551	46 551

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	742	0	932
Ettemaksukonto jääk	287		227	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	287	742	227	932

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	616 031
Ostud ja parendused	51 454
31.12.2023	667 485
Ostud ja parendused	17 552
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	20 000
31.12.2024	705 037

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	29 581	35 578
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 898	2 623

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	28 432	28 432
Akumuleeritud kulum	-592	-592
Jääkmaksumus	27 840	27 840
Amortisatsioonikulu	-7 108	-7 108
31.12.2023		
Soetusmaksumus	28 432	28 432
Akumuleeritud kulum	-7 700	-7 700
Jääkmaksumus	20 732	20 732
Amortisatsioonikulu	-7 108	-7 108
31.12.2024		
Soetusmaksumus	28 432	28 432
Akumuleeritud kulum	-14 808	-14 808
Jääkmaksumus	13 624	13 624

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023
Kasutusrenditulu	29 581	35 578
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2024	31.12.2023
12 kuu jooksul	46 668	33 360
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	705 037	667 485
Kokku	705 037	667 485

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen LHV	108 799	108 799			2%	euro	15.02.2025
Lühiajalised laenud kokku	108 799	108 799					
Pikaajalised laenud							
Laen osanikelt	159 843	0	159 843		3 %	euro	
Laen LHV							
Pikaajalised laenud kokku	159 843	0	159 843				
Laenukohustised kokku	268 642	108 799	159 843				
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen LHV	18 650	18 650			2 %	euro	15.02.2025
Lühiajalised laenud kokku	18 650	18 650					
Pikaajalised laenud							
Laen osanikelt	159 843	0	159 843		3 %	euro	
Laen LHV	108 819	0	108 819		2 %	euro	15.02.2025
Pikaajalised laenud kokku	268 662	0	268 662				
Laenukohustised kokku	287 312	18 650	268 662				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	198	198
Võlad seotud osapooltele	144	144
Maksuvõlad	742	742
Muud võlad	80 693	80 693
Intressivõlad	80 693	80 693
Saadud ettemaksed	7 755	7 755
Muud saadud ettemaksed	7 755	7 755
Kokku võlad ja ettemaksed	89 532	89 532
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	371	371
Võlad seotud osapooltele	144	144
Maksuvõlad	932	932
Muud võlad	75 897	75 897
Intressivõlad	75 897	75 897
Saadud ettemaksed	3 356	3 356
Muud saadud ettemaksed	3 356	3 356
Kokku võlad ja ettemaksed	80 700	80 700

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	426 221	467 911
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	120 216	116 978
Kokku tingimuslikud kohustised	546 437	584 889

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	29 581	36 028
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	29 581	36 028
Kokku müügitulu	29 581	36 028
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürimine ja haldamine	29 581	36 028
Kokku müügitulu	29 581	36 028

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	20 000	0
Aruandeaastal selgunud eelmise aasta tulu	513	0
Muud	0	90
Kokku muud äritulud	20 513	90

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Energia	2 443	0
Elektrienergia	2 443	0
Haldus, hooldus, management	1 056	1 040
Kindlustus	762	781
Remondikulud, väikevahendid	0	450
Vesi		
Kommunaalkulud	4 637	936
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	8 898	3 207

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Riiklikud ja kohalikud maksud	335	544
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	31 119	2 303
Panga teenused	370	373
Juriidilised kulud, hindamisteenus, vahendusteenus	544	725
Management fee, raamatupidamine	4 403	6 500
Muud	165	33
Kokku mitmesugused tegevuskulud	36 936	10 478

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

2024. aastal ei olnud osaühingul töötajaid.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	159 844	159 844
Kokku laenukohustised	159 844	159 844
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	144	144
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	80 693	75 897
Kokku võlad ja ettemaksed	80 837	76 041

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Eelnevatel majandusaastatel võeti osanikelt laenu kinnisvarainvesteeringute soetamiseks ning aasta lõpus oli laenujääk 159 844 eurot. Majandusaasta alguses oli intressivõlg osanikele 75 897 eurot, aruandeaastal arvestati intresse 4 796 eurot ja majandusaasta lõpus oli intressivõlg 80 693 eurot.

Laen tagastatakse peale kinnisvarainvesteeringute müüki ja intress tasutakse võimaluse tekkimisel.

Võlg juhatuse endisele liikmele kulutuste eest oli majandusaasta lõpus 144 €.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.03.2025

Luc Estate OÜ (registrikood: 12061811) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
UGO CALONI	Management board member	27.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	584 867
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 438
Kokku	574 429
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	574 429
Kokku	574 429

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	584 867
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 438
Kokku	574 429
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	574 429
Kokku	574 429

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	29581	100.00%	Jah