

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 16.02.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Luc Estate OÜ

registrikood: 12061811

tänava/talu nimi, Niguliste 2/Kullasepa 4-16
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10146

telefon: +372 58141168

e-posti aadress: accorsicarlo@hotmail.com



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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	14

2



Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Osaühing Luc Estate loodi 16.veebruaril 2011.aastal.

Majandusaastal soetati kinnisvarainvesteeringuna kaks äripinda ning nende üürimine oli ka põhiliseks aruandeaasta tegevusest.

Tulud, kulud ja kasum

2011. aastal moodustas osaühingu üüritulu 21 179 eurot, üüripindade haldamise ja hooldamise kulud moodustasid 2 198 eurot. Tegevuskulud moodustasid 3 071 eurot.

Majandusaasta puhaskasumiks kujunes 7 500 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

Müügitulu	21 179
Ärikasum	15 910
Ärikasumi määr	75,12 %
Puhaskasum	7 500
Puhasrentaablus	35,4 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,11
ROA	1,58 %
ROE	71,43 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Ärikasumi määr (%) = ärikasumkasum/müügitulu*100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu*100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = kälbevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku*100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku*100

Carlo Accorsi

juhatuse liige

Carlo Accorsi  2012

Ugo Caloni

juhatuse liige

Ugo Caloni  2012

Lorenzo Zubani

juhatuse liige

Lorenzo Zubani  2012

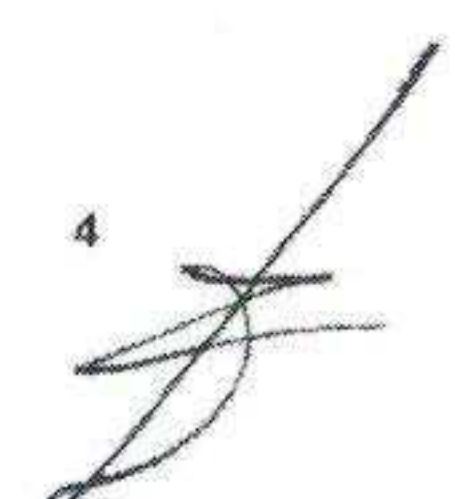
Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

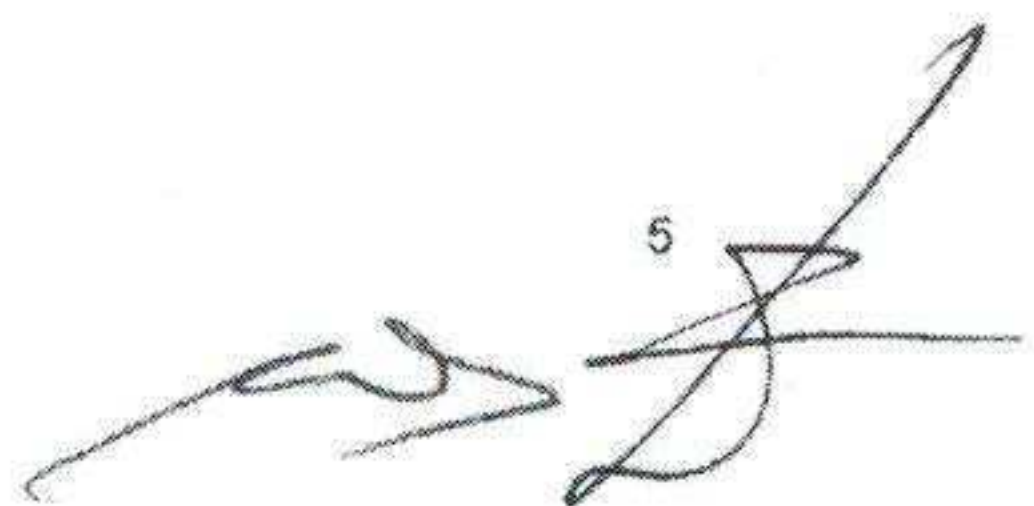
	31.12.2011	16.02.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	20 168	3 000	2
Nõuded ja ettemaksed	2 371	0	3
Kokku käibevara	22 539	3 000	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	452 688	0	5
Kokku põhivara	452 688	0	
Kokku varad	475 227	3 000	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11 117	0	7
Võlad ja ettemaksed	9 145	0	8
Kokku lühiajalised kohustused	20 262	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	444 465	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	444 465	0	
Kokku kohustused	464 727	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 500	0	
Kokku omakapital	10 500	3 000	
Kokku kohustused ja omakapital	475 227	3 000	





Kasumiaruanne
(eurodes)

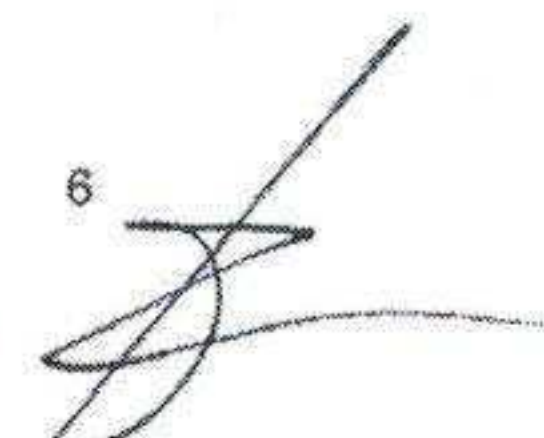
	16.02.2011 - 31.12.2011	16.02.2011 - 16.02.2011	Lisa nr
Müügitulu	21 179	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 198	0	11
Mitmesugused tegevuskulud	-3 071	0	12
Ärikasum (kahjum)	15 910	0	
Finantstulud ja -kulud	-8 410	0	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 500	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 500	0	

Palk  5

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	16.02.2011 - 31.12.2011	16.02.2011 - 16.02.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	15 910	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 371	0	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	9 145	0	8
Laekunud intressid	12	0	14
Kokku rahavood äritegevusest	22 696	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-452 688	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-452 688	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	450 300	0	7
Saadud laenude tagasimaksed	-2 019	0	7
Makstud intressid	-1 121	0	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	447 160	0	
Kokku rahavood	17 168	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 000	3 000	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	17 168	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 168	3 000	

Omakapitali muutuste aruanne
(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
16.02.2011	3 000	0	3 000
16.02.2011	3 000	0	3 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	7 500	7 500
31.12.2011	3 000	7 500	10 500



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Luc Estate OÜ 2011.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 Toimikonna 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 finantsinvesteeringuid, 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 kulusi.

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. Ostjatele 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.

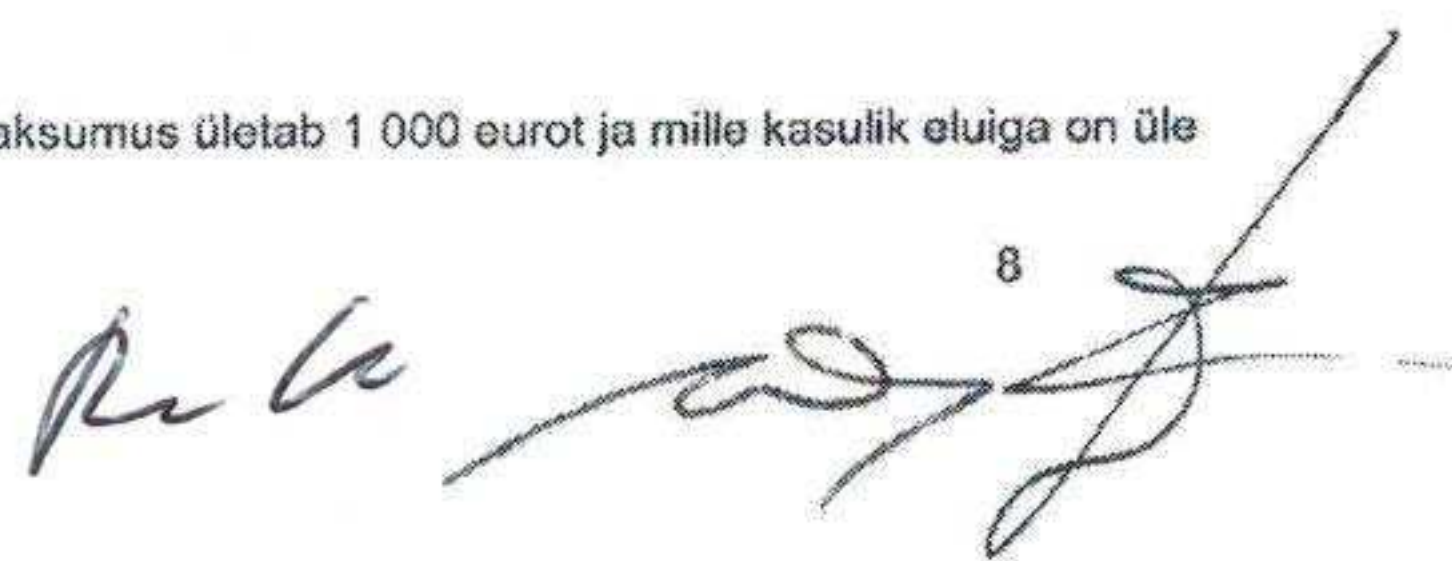
Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud 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

8



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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Sõidukid ja masinad	5
Arvutid ja kontoritehnika	3
Inventar	3

Rendid

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

Kasutusrendina kajastatakse renti, mida rentnik saab lisanduvald 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.

Finantskohustused

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.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 21/79 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;

* Teised samasse konsolideerumisgruppi kuuluvad ettevõtted;

* Osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikust omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. Lisaks on seotus osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

9



Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotuvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	16.02.2011
Arvelduskontod	20 168	3 000
Kokku raha	20 168	3 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

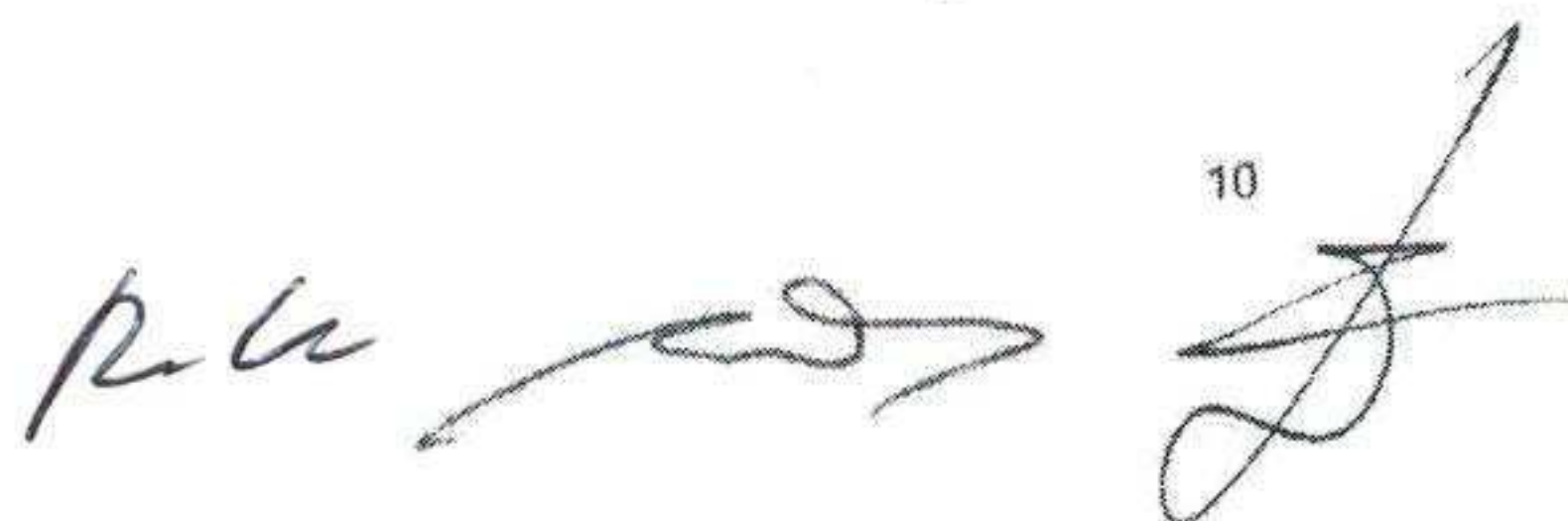
(eurodes)

	31.12.2011	16.02.2011
Nõuded ostjate vastu	2 040	0
Ostjatelt laekumata arved	2 040	0
Ettemaksed	331	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 371	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		16.02.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	515	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	515	0	0



Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	452 688
31.12.2011	452 688

	16.02.2011 - 31.12.2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	21 179
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 198

Majandusaastal osteti kinnisvarainvesteeringuks kaks äripinda.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	16.02.2011 - 31.12.2011	16.02.2011 - 16.02.2011
Kasutusrenditulu	21 179	0
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	16.02.2011
12 kuu jooksul	28 185	0
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	452 688	0
Kokku	452 688	0

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen Swedbank	147 981	11 117	136 864		6 kuu EURIBOR+2,9 %	euro	04.10.2016	
Laen osanikelt	307 601		307 601		3 %	euro		15
Pikaajalised laenud kokku	455 582	11 117	444 465					
Laenukohustused kokku	455 582	11 117	444 465					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus	
	31.12.2011
Ehitised	452 688
Kokku	452 688

Aruandeaastal alguses võeti laenu kinnisvarainvesteeringu soetamiseks osanikelt summas 300 300 eurot ja aasta lõpus teise kinnisvarainvesteeringu soetamiseks Swedbangast 150 000 eurot, millest tagastati aruandeaastal 2 019 eurot. Omanikelt võetud laenu intressid moodustasid aasta lõpus summa 7 301 eurot. Swedbangast võetud laenu intresse tasuti majandusaastal 1 121 eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	16.02.2011	Lisa nr
Võlad tarnijatele	503	0	
Maksuvõlad	515	0	4
Saadud ettemaksed	8 127	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 145	0	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	16.02.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	5 925	0
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 575	0
Kokku tingimuslikud kohustused	7 500	0

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	16.02.2011 - 31.12.2011	16.02.2011 - 16.02.2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	21 179	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	21 179	0
Kokku müügitulu	21 179	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüritulu	21 179	0
Kokku müügitulu	21 179	0

12



Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	16.02.2011 - 31.12.2011	16.02.2011 - 16.02.2011
Energia	57	0
Elektrienergia	2	0
Soojusenergia	55	0
Haldus, hooldus	309	0
Kindlustus	279	0
Remondikulud	1 386	0
Vesi	157	0
Muud	10	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 198	0

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	16.02.2011 - 31.12.2011	16.02.2011 - 16.02.2011
Management ja raamatupidamine	2 000	0
Väikevahendid	161	0
Asutamiskulud	879	0
Muud	31	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 071	0

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

2011.aastal ei olnud osatöötajaid.

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	16.02.2011 - 31.12.2011	16.02.2011 - 16.02.2011	Lisa nr
Intressitulud	12	0	
Intressitulu hoiustelt	12	0	
Intressikulud	8 422	0	
Intressikulu laenudele	8 422	0	15
Kokku finantstulud ja -kulud	8 434	0	

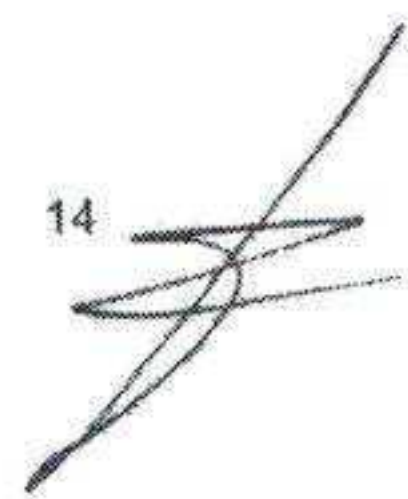
Lisa 15 Seotud osapooled
(eurodes)**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

	31.12.2011
	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	102 434
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	205 167

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

Majandusaasta alguses võeti osanikelt laenu kinnisvarainvesteeringu soetamiseks summas 300 300 eurot intressiga 3 % aasta. Majandusaasta intressikulu moodustas

7 301 eurot ning laenujääk koos intressiga moodustas aasta lõpus 307 601 eurot. Laen tagastatakse peale kinnisvarainvesteeringu müüki.

Aruande elektroonilised kinnitused

Luc Estate OÜ (registrikood: 12061811) 16.02.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Krista Tšikin	Sisestaja	14.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 500
Kokku	7 500
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 500
Kokku	7 500

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 500
Kokku	7 500
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 500
Kokku	7 500

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	21179	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lorenzo Zubani		Via Pascoli 55, 20097 San Donato Milanese, Milano, Itaalia	1000 EUR
Polinfo OÜ	11243409	Jahu 1-16, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1000 EUR
Osaühing Shenon Invest	11027433	Niguliste 2/Kullasepa 4-16, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1000 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58141168
E-posti aadress	accorsicarlo@hotmail.com