

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Lugosta Invest OÜ

registrikood: 12635011

tänava/talu nimi, Aruküla tee 65

maja ja korteri number:

alevik: Jüri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 75301

telefon: +372 5103510

e-posti address: viivi@vasaktiva.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 5 Osakapital	8
Lisa 6 Üldhalduskulud	8
Lisa 7 Tööjõukulud	8
Lisa 8 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10
Vandeauditori aruanne	11

Tegevusaruanne

OÜ Lugosta Invest on kinnisvarainvesteeringute ja -haldusega tegelev ettevõtte, kes 2021.aasta lõpus müüs enda bilansisoleva kaubanduskeskuse. Seoses 2022.aastal kinnisvaraturul valitseva buumiga ja hinnaralliga ei õnnestunud ettevõttel aruandeaasta jooksul soetada endale sobivat uut kinnisvara ning seetõttu ettevõttel majandustegevus puudus.

Tulud, kulud, kasum

Ettevõttel puudusid 2022. aastal nii müügikäive kui sellega seotud kulud.

Üldhalduskulud moodustasid 6,8 tuhat eurot (2021.aastal 17,6).

Äritulusid ja -kulusid ei olnud.

Ettevõtte äriksamiks kujunes kahjum -6,8 tuhat eurot (2021.a. 3,458 mln eurot) ning aasta lõplikuks tulemuseks oli kahjum -6,5 tuhat eurot (2021.a. 3,128 mln eurot).

Peamised finantssuhtarvud	2021	2021
Müügitulu (tuh eur)	0	859,9
Müügitulu kasv/-kahanemine (%)	-	-16,7
Puhaskasum/-kahjum (tuh eur)	-6,5	3 128,7
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	-	716,9

Investeeringud

Investeeringud 2022.aastal puudusid.

Personal

Aruandeaastal ei olnud ettevõttel palgalisi töötajaid ning puudusid palgakulud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Osaühing püüab võimalusel ja sobivuse korral soetada 2023.aastal uut tuluteenivat ärikinnisvara.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 425 670	3 242 046	
Nõuded ja ettemaksed	70	194 973	2
Kokku käibevarad	3 425 740	3 437 019	
Kokku varad	3 425 740	3 437 019	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	4 794	
Kokku lühiajalised kohustised	0	4 794	
Kokku kohustised	0	4 794	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 429 725	300 975	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 485	3 128 750	
Kokku omakapital	3 425 740	3 432 225	
Kokku kohustised ja omakapital	3 425 740	3 437 019	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	0	859 935	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	0	-449 050	
Brutokasum (-kahjum)	0	410 885	
Üldhalduskulud	-6 831	-17 562	6
Muud äritulud	0	3 153 626	
Muud ärikulud	0	-88 959	
Ärikasum (kahjum)	-6 831	3 457 990	
Intressikulud	0	-329 367	
Muud finantstulud ja -kulud	346	127	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-6 485	3 128 750	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 485	3 128 750	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Lugosta Invest 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Lugosta Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Edasi kajastatakse finantsvaradest nõudeid ostjate vastu, viitlaekumisi ning muud lühi- ja pikaajalisi nõudeid (sh. laenu nõudeid) korrigeeritud soetusmaksumuses ning lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid õiglasel väärtuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

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

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuksid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansist korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansist hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansist korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Info tingimuslike kohustuste kohta on toodud vastavas aastaaruande lisa.

Kulud

Kulud kajastatakse nende tekkimise perioodil perioodi kuluna.

Maksustamine

Maksustamisel lähtub ettevõtte kehtivast seadusandlusest.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud aastaaruannet koostava ettevõttega sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Ettevõtte on seotud aruandva ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- ettevõtte ja aruandev ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik);
 - üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav 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;
 - ettevõtte omab aruandva ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
 - ettevõtte on aruandva ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
 - ettevõtte, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kesomavad kontrolli või olulist mõju aruandva ettevõtte üle.
- OÜ Lugosta Invest on seotud OÜ-ga Lugosta Kinnisvaram kes omab 95% tema osadest.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu		0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	70	70	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	70	70	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	194 174	194 174	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	799	799	
Kokku nõuded ja ettemaksed	194 973	194 973	

2022.aasat alguses kustutati lõplikult nõue seotud osapoole vastu.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	70	799
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	70	799

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 738 592	2 743 780
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	684 648	685 945
Kokku tingimuslikud kohustised	3 423 240	3 429 725

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
OÜ-l Lugosta Invest on 2 osa, ühe nimiväärtus on 2375.- eurot ja teise nimiväärtus 125.-eurot.		

Lisa 6 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud	199	156
Raamatupidamis- ja auditeerimiskulud	6 595	17 406
Juriidilised kulud	37	0
Kokku üldhalduskulud	6 831	17 562

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte puudusid aruandeaastal palgalised töötajad ning palgakulud.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksud		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	194 174

Kokku nõuded ja ettemaksud	0	194 174
-----------------------------------	----------	----------------

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 757 640	5 727 640	0	306 468
Kokku laenukohustised	5 757 640	5 727 640	0	306 468

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 095	15 906
Kokku ostetud	5 095	15 906

2022.aastal kustutati nõue seotud osapoole vastu summas 194,2 tuhat eurot.

Sisseostetud raamatupidamisteenused on juhatuse liikmega seotud ettevõttelt. 2022.aasta ostukäibeks oli 5095.- eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.02.2023

Lugosta Invest OÜ (registrikood: 12635011) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADIMIR KOSHELEV	Juhatuse liige	14.02.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lugosta Invest OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Lugosta Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilansi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 9.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeauditiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatus töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Lugosta Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kirti Rebane

Vandeauditiitori number 439

Osaühing Artestan

Auditiorettevõtja tegevusloa number 176

Mäepealse tn 10-16, Tallinn, Harju maakond, 12618

17.02.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Lugosta Invest OÜ (registrikood: 12635011) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KIRTI REBANE	Vandeaudiitor	27.02.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 429 725
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 485
Kokku	3 423 240
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 423 240
Kokku	3 423 240

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 429 725
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 485
Kokku	3 423 240
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 423 240
Kokku	3 423 240

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Lugosta Kinnisvara	10948869	Mustamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2375 EUR (Lihtomand)
Vasily Koshelev	03.02.1958		125 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5103510
E-posti aadress	viivi@vasaktiva.ee