

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ LINNAILU

registrikood: 10674550

tänavatalu nimi, Sõpruse pst 151
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13417

telefon: +372 6684236

e-posti aadress: elle.valge@mail.ee, eero@tomra.ee

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	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Saadud ettemaksed	16
Lisa 12 Osakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Muud äritulud	17
Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 16 Turustuskulud	17
Lisa 17 Üldhalduskulud	18
Lisa 18 Tööjõukulud	18
Lisa 19 Muud ärikulud	18
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 21 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

2011.a. II poolaastal toimus omanike vahetus. Linnailu OÜ ainuomanikuks on Energiasäästu Holding OÜ.

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvaraarendus.

Linnailu OÜ sai 2005. aastal valmis büroohoone arenduse Tallinnas Sõpruse pst. 151. Büroohoonel on neli korrust üüritava pinnaga 2378 m². Aasta lõpu seisuga on hoones kokku vakantset pinda 74 m² (31.12.2009: 914 m²), mis asub teisel korrusel. Hoone pikaajaliseks tuumiküürnikuks on Proekspert AS.

Parkimine on korraldatud hoone kõrval olevas parklas.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus praegustes majandustingimustes.

Olulisemad suhtarvud

	2011	2010
Lühiajalise võla kattekordaja	0,2	0,2
Võlakordaja	92%	62%
Omakapitali puhastootlus (ROE)	-277,8%	0,13%
Puhaskasumimarginaal	-201,1%	0,49%
Ärikasumimarginaal	207%	9%
Üldkulud müügitulust	14%	6%
Lühiajalise võla kattekordaja	= käibevara/lühiajalised kohustused	
Võlakordaja (debth ratio)	= kohustused kokku/koguaktiiva	
Omakapitali puhastootlus (ROE)	= puhaskasum/omakapital	
Puhaskasumimarginaal	= puhaskasum/müügitulu	
Ärikasumimarginaal	= ärikasum/müügitulu	
Üldkulud müügitulust	= üldkulu/müügitulu	

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 628	7 358	2
Nõuded ja ettemaksed	15 320	13 796	3
Kokku käibevara	20 948	21 154	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 393 258	1 944 327	6
Materiaalne põhivara	0	12 423	7
Kokku põhivara	2 393 258	1 956 750	
Kokku varad	2 414 206	1 977 904	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	70 251	95 226	9
Võlad ja ettemaksed	54 735	8 063	10
Kokku lühiajalised kohustused	124 986	103 289	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 070 013	1 098 471	9
Võlad ja ettemaksed	18 169	16 710	10
Kokku pikaajalised kohustused	2 088 182	1 115 181	
Kokku kohustused	2 213 168	1 218 470	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 113	5 113	12
Ülekurss	319 558	319 558	
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	434 252	433 237	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-558 396	1 015	
Kokku omakapital	201 038	759 434	
Kokku kohustused ja omakapital	2 414 206	1 977 904	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	277 681	208 334	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-139 478	-175 501	15
Brutokasum (-kahjum)	138 203	32 833	
Turustuskulud	-876	-1 495	16
Üldhalduskulud	-39 882	-13 598	17
Muud äritulud	492 834	3 422	14
Muud ärikulud	-14 835	-1 588	19
Ärikasum (kahjum)	575 444	19 574	
Finantstulud ja -kulud	-1 133 840	-18 559	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-558 396	1 015	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-558 396	1 015	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	575 444	19 574	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	56 325	83 428	6,7
Muud korrigeerimised	-491 267	0	
Kokku korrigeerimised	-434 942	83 428	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 326	-8 501	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	48 131	1 971	
Makstud intressid	-37 171	-17 476	20
Kokku rahavood äritegevusest	157 788	78 996	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-6 023	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-176 774	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 040 752	0	
Antud laenud	-32 650	0	3
Antud laenude tagasimaksed	24 800	0	3
Laekunud intressid	5	211	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 048 597	-182 586	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 275 800	72 559	9
Saadud laenude tagasimaksed	-1 329 233	-101 616	9
Makstud intressid	-57 488	0	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	889 079	-29 057	
Kokku rahavood	-1 730	-132 647	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 358	140 005	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 730	-132 647	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 628	7 358	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	5 113	319 558	511	433 237	758 419
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 015	1 015
31.12.2010	5 113	319 558	511	434 252	759 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-558 396	-558 396
31.12.2011	5 113	319 558	511	-124 144	201 038

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Linnailu OÜ 2011.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus 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.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

- (a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);
- (b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes).

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Väärtuse languse tühistamised:

- (a) Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.
- (b) Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes üldhalduskuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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 notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuga on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Alates juulist 2011.a. kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid raamatupidamises õiglases väärtuses, et adekvaatselt peegeldada äriühingu tegelikku finants-majanduslikku olukorda.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 3% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639.- EUR. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639.- EUR, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalselt põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt

selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muud masinad ja seadmed 20-25%

Muu inventar ja IT seadmed 20-25%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiotol põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotol põhivaraks.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Varade väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (s.h firmaväärtus) puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu 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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksimisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis

lähitudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	500	0
Arvelduskontod	5 128	7 358
Kokku raha	5 628	7 358

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 470	8 368	4
Ostjatelt laekumata arved	7 470	8 962	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-594	
Muud nõuded	7 850	3 729	
Laenunõuded	7 850	3 729	
Ettemaksed	0	1 699	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 320	13 796	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	7 470	8 962
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-594
Kokku nõuded ostjate vastu	7 470	8 368
	2011	2010
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-594	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	594	-594
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	-594

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 860	1 535	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 860	1 535	0

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	825 956	1 239 803	2 065 759
Akumuleeritud kulum	-92 232	-127 186	-219 418
Jääkmaksumus	733 724	1 112 617	1 846 341
Ostud ja parendused	0	176 774	176 774
Amortisatsioonikulu	-16 519	-62 269	-78 788
31.12.2010			
Soetusmaksumus	825 956	1 416 577	2 242 533
Akumuleeritud kulum	-108 751	-189 455	-298 206
Jääkmaksumus	717 205	1 227 122	1 944 327
Amortisatsioonikulu	-8 259	-45 574	-53 833
Ümberklassifitseerimised	-708 946	-1 181 548	-1 890 494
31.12.2011			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	492 834
Ümberklassifitseerimised	1 900 424
31.12.2011	2 393 258

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	206 319	151 661
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-81 855	-87 643

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks.
Maa all kajastatakse hoonestusõigust.

Arvestuspõhimõtete muutus: aruandeperioodil senini soetusmaksumuses kajastatud kinnisvara ja põhivara hinnati ümber õiglasesse väärtusse.
Õiglane väärtus on juhtkonna poolt hinnatud.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	3 464	12 976	16 440
Akumuleeritud kulum	-628	-4 794	-5 422
Jääkmaksumus	2 836	8 182	11 018
Ostud ja parendused	3 514	2 508	6 022
Amortisatsioonikulu	-1 696	-2 921	-4 617
31.12.2010			
Soetusmaksumus	6 978	15 485	22 463
Akumuleeritud kulum	-2 324	-7 716	-10 040
Jääkmaksumus	4 654	7 769	12 423
Amortisatsioonikulu	-848	-1 644	-2 492
Ümberklassifitseerimised	-3 806	-6 125	-9 931
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-3 806	-6 125	-9 931
31.12.2011			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	213 000	151 661

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	214 889	209 853
1-5 aasta jooksul	1 074 445	624 718
Üle 5 aasta	33 420	33 420

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 424 464	70 251	1 354 213		3,180	EUR	2014
Pikaajaline laen seotud osapoolelt	715 800	0	715 800		11%	EUR	2015
Pikaajalised laenud kokku	2 140 264	70 251	2 070 013				
Laenukohustused kokku	2 140 264	70 251	2 070 013				
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	95 226	95 226			3 kuu EURIBOR + 0,69% aastas	EUR	15.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	95 226	95 226					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 031 123	0	1 031 123		3 kuu EURIBOR + 0,69% aastas	EUR	15.10.2012
Pikaajaline laen emaettevõttelt	67 348	0	67 348		7% aastas	EUR	31.12.2012
Pikaajalised laenud kokku	1 098 471	0	1 098 471				
Laenukohustused kokku	1 193 697	95 226	1 098 471				

Linnailu OÜ ja Swedbank AS vahel sõlmiti laenuleping 30.06.2011.a. nr. 11-034501-JL summas 1 560 000 EUR. Laenu intressimäär on 6 kuu EURIBOR + 4%. Laenu tagasimakse tähtaeg 30.06.2014.a.

Pangalaenu tagatiseks on:

Pant 100% Linnailu OÜ osadele;

OÜ Sterotek RVM garantii;

Hüpoteek korterihoonestusõigusele asukohaga Sõpruse pst. 151-2, Tallinn, summas 350 000.- EUR;

Hüpoteek korterihoonestusõigusele asukohaga Sõpruse pst. 151-3, Tallinn;

Hüpoteek korterihoonestusõigusele asukohaga Sõpruse pst. 151-4, Tallinn;

Hüpoteek korterihoonestusõigusele asukohaga Sõpruse pst. 151-5, Tallinn.

Pikaajaline laen seotud osapoolelt oli kuni 31.12.2011.a. kajastatud lühiajalisena. Bilansipäeva järgse sündmusena sõlmitud kokkuleppe alusel pikendati laenu tagasimakset aastani 2015.a.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 704	7 140	
Maksuvõlad	1 860	0	5
Muud võlad	37 171	0	
Intressivõlad	37 171	0	
Saadud ettemaksed	18 169	16 710	11
Intressivõlad	0	923	
Kokku võlad ja ettemaksed	72 904	24 773	

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas: 7 200 EUR.
(31.detsember 2010: 0 EUR)

Lisa 11 Saadud ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Pikaajalised ostjate ettemaksed	18 169	16 710
Kokku saadud ettemaksed	18 169	16 710

Saadud ettemaksete all kajastatakse vastavalt üürilepingutele üüriks laekunud tagatisraha, mille alusvaluutaks on EUR ja mis tasaarveldatakse rendilepingu lõppemisel.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	5 113	5 113
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2011.a. oli vaba omakapital miinuses (124 144.- EUR) (31.12.2012.a. seisuga jaotamata kasum 434 252.- EUR).		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	277 681	208 334
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	277 681	208 334
Kokku müügitulu	277 681	208 334
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenus	206 319	151 661
Kommunaalteenused	59 749	52 945
Muu müügitulu	11 613	3 728
Kokku müügitulu	277 681	208 334

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	492 834	0	6
Traavid, viivised ja hüvitised	0	3 422	
Kokku muud äritulud	492 834	3 422	

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Ostetud kaubad ja teenused	77 094	76 322	
Põhivara kulum	56 325	83 428	6,7
Kindlustus	387	576	
Maamaks	1 297	2 595	
Väikevahendid	50	1 209	
Hoonestusõigustasu	4 325	8 650	
Muud kulud	0	2 721	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	139 478	175 501	

Lisa 16 Turustuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Reklaamikulud	876	1 495
Kokku turustuskulud	876	1 495

Lisa 17 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010
Juhtimis- ja konsultatsiooniteenus	31 328	11 504
Pangateenus	125	126
Õigusabi	4 934	614
Muud ostetud teenused	3 217	0
Muud kulud	278	1 354
Kokku üldhalduskulud	39 882	13 598

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

2010. ka 2011.aastal ettevõttel töötajad puudusid.
Juhatus koosneb ühest liikmest, kellele töötasu ei makstud.

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	14 835	864
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	0	594
Muud	0	130
Kokku muud ärikulud	14 835	1 588

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	5	207
Intressikulud	-94 659	-18 766
Intressikulu laenudelt	-94 659	-18 766
Muud finantstulud ja -kulud	-1 039 186	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 133 840	-18 559

Muud finantskulud sisaldavad kahjumit Linnailu OÜ ja Linnailu SPV ühinemisest.

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emattevõtja nimetus	Energiasäästu Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emattevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emattevõtja	0	0	0	67 348
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	8 448	723 000		

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emattevõtja	0	0	11 504	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	0	0	16 259	276
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	6 000	14 237	0	0

Linnailu OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emattevõtte ning emattevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- b. tegev- või kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

OÜ Linnailu emattevõtte on Energiasäästu Holding OÜ, millele seisuga 31.12.2011.a. kuulub Linnailu OÜ 100% osa.

Linnailu OÜ on saanud seotud osapoolelt laenu 715 800 EUR. (2010.a. 72 559.- EUR)

Aruande digitaalallkirjad

OÜ LINNAILU (registrikood: 10674550) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO NÕGENE	Juhatuse liige	07.09.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ LINNAILU osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ LINNAILU raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades OÜ LINNAILU finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

10. september 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ LINNAILU (registrikood: 10674550) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	10.09.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	434 252
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-558 396
Kokku	-124 144

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	277681	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6684236
E-posti aadress	elle.valge@mail.ee
E-posti aadress	eero@tomra.ee