

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: *01.01.2021*

aruandeaasta lõpp: *31.12.2021*

ärinimi: *Osaühing Linea Invest*

registrikood: *10820135*

tänavanimi, J. *Vilmsi tn 32-14*

maja ja korteri number:

linn: *Tallinn*

maakond: *Harju maakond*

postisihthumber: *10152*

telefon: *+358 456 733 790*

e-posti aadress: *nisegra@gmail.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Intressikulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

2021. aastal oli Osaühingu Linea Invest kahekümnes tegevusaasta.

2021. aastal jätkus Tallinnas asuvate korteriomandite väljaüürimine.

2021. aastal moodustas Osaühingu Linea Invest müügitulu 53 626 eurot. Müügitulust moodustas 100% ruumide rendist saadud tulu. Osaühingu Linea Invest müügitulust moodustas 100% müük Eestisse.

Osaühingu kasumiks kujunes 264 234 eurot.

2021. aastal ei olnud ettevõttes ühtegi palgalist töötajat. Juhatuse liikmeid on kaks, aruandeaastal pole neile tasusid makstud.

Osaühing Linea Invest plaanib jätkata üüriteenuse osutamist ka 2022. aastal.

Niklas Sebastian Granlund

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	63 273	28 362	2
Nõuded ja ettemaksed	215	387	3
Kokku käibevarad	63 488	28 749	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 103 501	1 212 010	4
Materiaalsed põhivarad	0	96	5
Kokku põhivarad	1 103 501	1 212 106	
Kokku varad	1 166 989	1 240 855	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	51 800	51 800	6
Võlad ja ettemaksed	31 000	27 300	7
Kokku lühiajalised kohustised	82 800	79 100	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	257 137	598 937	6
Kokku pikaajalised kohustised	257 137	598 937	
Kokku kohustised	339 937	678 037	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 876	2 876	9
Ülekurss	11 745	11 745	
Kohustuslik reservkapital	288	288	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	547 909	505 723	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	264 234	42 186	
Kokku omakapital	827 052	562 818	
Kokku kohustised ja omakapital	1 166 989	1 240 855	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	53 626	55 560	10
Muud äritulud	227 691	1 821	11
Mitmesugused tegevuskulud	-14 173	-11 620	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-96	-169	5
Ärikasum (kahjum)	267 048	45 592	
Intressikulud	-2 814	-3 407	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	264 234	42 185	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	264 234	42 185	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	267 048	45 592	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	96	169	5
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-39 090	0	11
Muud korrigeerimised	-188 601	0	11
Kokku korrigeerimised	-227 595	169	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	172	706	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-5 414	-5 694	
Kokku rahavood äritegevusest	34 211	40 773	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	342 500	0	4
Laekunud intressid	0	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	342 500	1	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-341 800	-31 800	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-341 800	-31 800	
Kokku rahavood	34 911	8 974	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 362	19 388	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	34 911	8 974	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	63 273	28 362	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 876	11 745	288	505 723	520 632
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	42 186	42 186
31.12.2020	2 876	11 745	288	547 909	562 818
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	264 234	264 234
31.12.2021	2 876	11 745	288	812 143	827 052

Täiendav informatsioon lisades 8 ja 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Linea Invest 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standard, 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 Linea Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustiste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Raha

Raha ning selle lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

NÕUDED OSTJATE VASTU

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

MUUD NÕUDED

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering kajastatakse soetusmaksumuses või hinnatakse iga kahe kuni kolme aasta järel ümber tema õiglasesse väärtusesse. Õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusväärtuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muud masinad ja seadmed	10-20%
Muu inventar ja IT seadmed	20-30%

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarse tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2021.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2018., 2019. ja 2020. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

* tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad;

* tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	270	270
Arvelduskontod	63 003	28 092
Kokku raha	63 273	28 362

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	98	98
Ostjatelt laekumata arved	98	98
Ettemaksed	117	117
Tulevaste perioodide kulud	117	117
Kokku nõuded ja ettemaksed	215	215
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	256	256
Ostjatelt laekumata arved	256	256
Ettemaksed	131	131
Tulevaste perioodide kulud	131	131
Kokku nõuded ja ettemaksed	387	387

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	1 212 010
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	188 601
Müügid	-297 110
31.12.2021	1 103 501

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	53 626	55 560
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 553	6 059
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	342 500	0

Kinnisvarainvesteeringuteks on 4 korterimandit Tallinnas:

- * L.Koidula tn 24 korter 5,
- * J.Vilmsi tn 32 korter 14,
- * Vibu tn 10 korter 130,
- * Vibu tn 10 korter 133.

Kinnisvara väärtus määratleti sõltumatu hindaja poolt 31.12.2021 seisuga. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus hinnatakse ümber iga kahe kuni kolme aasta järel.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	2 367	2 367
Akumuleeritud kulum	-2 271	-2 271
Jääkmaksumus	96	96
Amortisatsioonikulu	-96	-96
31.12.2021		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Seisuga 31.12.2021 kanti maha materiaalsed põhivara kogusummas 2367 eurot.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline omaniku laen	72 500	16 800	55 700	0	3,5%	EUR	2030
Pikaajaline omaniku laen	62 437	30 000	32 437	0			
Pikaajaline omaniku laen	174 000	5 000	25 000	144 000	0	EUR	2039
Pikaajalised laenud kokku	308 937	51 800	113 137	144 000			
Laenukohustised kokku	308 937	51 800	113 137	144 000			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline omaniku laen	89 300	16 800	72 500	0	3,5%	EUR	2030
Pikaajaline omaniku laen	382 437	30 000	150 000	202 437			
Pikaajaline omaniku laen	179 000	5 000	25 000	149 000	0	EUR	2039
Pikaajalised laenud kokku	650 737	51 800	247 500	351 437			
Laenukohustised kokku	650 737	51 800	247 500	351 437			

Lisainformatsioon lisas 14.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	276	276	
Muud võlad	25 751	25 751	
Intressivõlad	25 744	25 744	14
Muud viitvõlad	7	7	
Saadud ettemaksed	4 973	4 973	
Muud saadud ettemaksed	4 973	4 973	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 000	31 000	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	242	242	
Muud võlad	23 009	23 009	
Intressivõlad	22 929	22 929	14
Muud viitvõlad	80	80	
Saadud ettemaksed	4 049	4 049	
Muud saadud ettemaksed	4 049	4 049	
Kokku võlad ja ettemaksed	27 300	27 300	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	649 714	438 327
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	162 429	109 582
Kokku tingimuslikud kohustised	812 143	547 909

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 876	2 876
Osade arv (tk)	2	2
Seisuga 31.12.2021. a. jaguneb ettevõtte osakapital kaheks võrdseks osaks: * 2 osa nimiväärtusega 1438 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	53 626	55 560	4
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	53 626	55 560	
Kokku müügitulu	53 626	55 560	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	53 626	55 560	
Kokku müügitulu	53 626	55 560	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	39 090	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	188 601	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	1 821
Kokku muud äritulud	227 691	1 821

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	910	910	
Muud teenused	70	60	
Üüriga seotud kulud	7 553	6 059	4
Lähetuskulud	71	353	
Raamatupidamiskulud	2 975	3 497	
Kindlustuskulud	759	741	
Muud	1 835	0	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 173	11 620	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	2 814	3 407
Kokku intressikulud	2 814	3 407

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51 800	51 800	6
Kokku laenukohustised	51 800	51 800	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 744	22 929	7
Kokku võlad ja ettemaksed	25 744	22 929	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	257 137	598 937	6
Kokku laenukohustised	257 137	598 937	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	682 537	31 800	650 737	3 407	6,13
Kokku laenukohustised	682 537	31 800	650 737	3 407	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	650 737	341 800	308 937	2 814	6, 13
Kokku laenukohustised	650 737	341 800	308 937	2 814	

Ettevõtte ei ole 2021. aastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ega muid olulisi soodustusi arvestanud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2022

Osaühing Linea Invest (registrikood: 10820135) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NIKLAS SEBASTIAN GRANLUND	Management board member	02.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	547 909
Aruandeaasta kasum (kahjum)	264 234
Kokku	812 143

Juhatus teeb ettepaneku dividende mitte jaotada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	53626	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
NIKLAS SEBASTIAN GRANLUND	38103020084	Soome	1438 EUR (Lihtomand)
Johanna Sofia Granlund	31.01.1976	Soome	1438 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+358 456733790
E-posti aadress	nisegra@gmail.com