

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017
aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Linea Invest

registrikood: 10820135

tänava nimi, J. Vilmsi tn 32-14
maja ja korteri number:
linn: Tallinn
maakond: Harju maakond
postisihtnumber: 10126

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	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud ärikulud	14
Lisa 15 Intressikulud	14
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2017. aasta oli OÜ Linea Invest kuueteistkümnnes tegevusaasta.

2017. aastal jätkus Tallinnas asuvate korteriomandite L.Koidula 24-5, Roosikrantsi 9-8 ja J.Vilmsi 32-14 väljaüürimine. 2017. aastal osteti juurde kaks korteriomandit Tallinnas: Vibu 10-130 ja Vibu 10-133. Ka need korterid on välja üüritud.

Tulud, kulud ja kasum

2017. aastal moodustas OÜ Linea Invest müügitulu 76 491 eurot. Müügitulust moodustas 99% ruumide rendist saadud tulu.

OÜ Linea Invest müügitulust moodustas 100% müük Eestisse.

OÜ Linea Invest kasumiks kujunes 40 869 eurot.

Personal

2017. aastal ei olnud ettevõttes ühtegi palgalist töötajat.

Juhatuse liikmeid on 2, kellele aruandeaastal tasusid pole makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Linea Invest plaanib jätkata üüriteenuse osutamist ka 2018. aastal.

Peamised finantssuhtarvud	2017	2016
Müügitulu	76 491	49 065
Puhaskasum	40 869	15 089
Käibe kasv (%)	55,90	6,11
Kasumi kasv (%)	170,85	-63,67
Puhasrentaablus (%)	53,43	30,75
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	31,45	7,47
ROA (%)	3,31	1,14
ROE (%)	9,87	4,04

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2017 - \text{müügitulu } 2016) / \text{müügitulu } 2016 * 100$

Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2017 - \text{puhaskasum } 2016) / \text{puhaskasum } 2016 * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Niklas Sebastian Granlund
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 531	267 695	2
Nõuded ja ettemaksed	754	510	3
Kokku käibevarad	23 285	268 205	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 212 010	1 048 434	4
Materiaalsed põhivarad	1 181	1 655	5
Kokku põhivarad	1 213 191	1 050 089	
Kokku varad	1 236 476	1 318 294	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	51 800	16 800	6
Võlad ja ettemaksed	22 230	19 117	7
Kokku lühiajalised kohustised	74 030	35 917	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	748 337	909 137	6
Kokku pikaajalised kohustised	748 337	909 137	
Kokku kohustised	822 367	945 054	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 876	2 876	9
Ülekurss	11 745	11 745	
Kohustuslik reservkapital	288	288	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	358 331	343 242	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 869	15 089	
Kokku omakapital	414 109	373 240	
Kokku kohustised ja omakapital	1 236 476	1 318 294	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	76 491	49 065	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 764	-3 946	11
Mitmesugused tegevuskulud	-21 522	-20 713	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-474	-376	
Muud ärikulud	0	-1 025	14
Ärikasum (kahjum)	47 731	23 005	
Intressikulud	-6 872	-7 943	15
Muud finantstulud ja -kulud	10	27	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	40 869	15 089	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 869	15 089	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	47 731	23 005	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	474	376	
Kokku korrigeerimised	474	376	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-244	54 412	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 570	465	
Kokku rahavood äritegevusest	52 531	78 258	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	0	-726	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-163 575	-109 609	
Laekunud intressid	10	27	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-163 565	-110 308	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-125 800	-16 800	
Makstud intressid	-8 330	-17 705	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-134 130	-34 505	
Kokku rahavood	-245 164	-66 555	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	267 695	334 250	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-245 164	-66 555	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 531	267 695	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 876	11 745	288	343 242	358 151
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	15 089	15 089
31.12.2016	2 876	11 745	288	358 331	373 240
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	40 869	40 869
31.12.2017	2 876	11 745	288	399 200	414 109

Täiendav informatsioon lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Linea Invest 2017. 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 lävenditena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud Euroopa Keskpanka valuutakursid tehingu toimumise päeval. Valuutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused 31. detsembril 2017 on ümber hinnatud eurodesse Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval.

Samadel põhimõtetel on ümber hinnatud ka õiglasest väärtuses kajastatavad mitterahalist monetaarsed finantsvarad ja -kohustised. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu või kuluna.

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 igal bilansipäeval tema õiglasest väärtusesse. 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.

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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

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 kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad 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 proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

ETTEVÕTTE TULUMAKS

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit 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 aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Seotud osapooled on:

- omanikud;
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- ettevõtte tegevjuht, juhatus ja olulise osalusega eraisikutest omanikud. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	803	803
Arvelduskontod	21 728	266 892
Kokku raha	22 531	267 695

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	472	472
Ostjatelt laekumata arved	472	472
Ettemaksed	282	282
Tulevaste perioodide kulud	282	282
Kokku nõuded ja ettemaksed	754	754
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	273	273
Ostjatelt laekumata arved	273	273
Muud nõuded	1	1
Viitlaekumised	1	1
Ettemaksed	236	236
Tulevaste perioodide kulud	236	236
Kokku nõuded ja ettemaksed	510	510

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	938 825
Ostud ja parendused	109 609
31.12.2016	1 048 434
Ostud ja parendused	163 576
31.12.2017	1 212 010

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	76 182	48 024
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 658	0

Kinnisvarainvesteeringuks on 5 korterimandit Tallinnas:

- * L.Koidula tn 24 korter 5,
- * Roosikrantsi 7n 9 korter 8,
- * J.Vilmsi tn 32 korter 14,
- * Vibu tn 10 korter 130,
- * Vibu tn 10 korter 133.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	1 641	1 641
Akumuleeritud kulum	-336	-336
Jääkmaksumus	1 305	1 305
Ostud ja parendused	726	726
Amortisatsioonikulu	-376	-376
31.12.2016		
Soetusmaksumus	2 367	2 367
Akumuleeritud kulum	-712	-712
Jääkmaksumus	1 655	1 655
Amortisatsioonikulu	-474	-474
31.12.2017		
Soetusmaksumus	2 367	2 367
Akumuleeritud kulum	-1 186	-1 186
Jääkmaksumus	1 181	1 181

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline omaniku laen	139 700	16 800	84 000	38 900	3,5%	EUR	2030
Pikaajaline laen	466 437	30 000	150 000	286 437			
Pikaajaline laen	194 000	5 000	25 000	164 000			2039
Pikaajalised laenud kokku	800 137	51 800	259 000	489 337			
Laenukohustised kokku	800 137	51 800	259 000	489 337			

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline omaniku laen	221 500	16 800	84 000	120 700	3,5 %	EUR	2030
Pikaajaline laen	493 437	0	0	493 437			
Pikaajaline laen	211 000	0	0	211 000			2039
Pikaajalised laenud kokku	925 937	16 800	84 000	825 137			
Laenukohustised kokku	925 937	16 800	84 000	825 137			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	538	538
Muud võlad	10 943	10 943
Intressivõlad	10 943	10 943
Saadud ettemaksed	10 749	10 749
Tulevaste perioodide tulud	5 700	5 700
Muud saadud ettemaksed	5 049	5 049
Kokku võlad ja ettemaksed	22 230	22 230

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	717	717
Muud võlad	12 401	12 401
Intressivõlad	12 401	12 401
Saadud ettemaksed	5 999	5 999
Muud saadud ettemaksed	5 999	5 999
Kokku võlad ja ettemaksed	19 117	19 117

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	319 360	286 665
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	79 840	71 666
Kokku tingimuslikud kohustised	399 200	358 331

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 876	2 876
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	76 491	49 065
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	76 491	49 065
Kokku müügitulu	76 491	49 065
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	76 182	48 024
Hoonehalduse abitegevused	309	1 041
Kokku müügitulu	76 491	49 065

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	309	1 041
Kommunaalkulud	1 797	2 905
Kinnisvara remont ja hooldus	4 658	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 764	3 946

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 416	1 115
Muud teenused	124	1 088
Üüriga seotud kulud	14 857	13 924
Lähetuskulud	1 243	1 045
Raamatupidamiskulud	2 768	2 417
Posti- ja sideteenused	0	0
Kindlustuskulud	751	399
Muud	363	725
Kokku mitmesugused tegevuskulud	21 522	20 713

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum valuutakursi muutustest	0	1 025
Kokku muud ärikulud	0	1 025

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	6 872	7 943
Kokku intressikulud	6 872	7 943

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulud	10	27
Kokku muud finantstulud ja -kulud	10	27

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	811 080	938 338

2017	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Laenud	125 800

Ettevõtte ei ole 2017. aastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid arvestanud.

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2017 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Osaühing Linea Invest (registrikood 10820135) 01.01.2017 – 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi**Allkirjastaja roll****Allkiri**

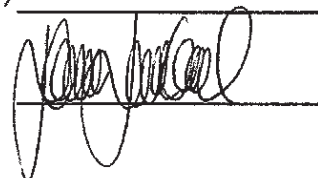
Niklas Sebastian Granlund

Juhatuse liige



Johanna Sofia Granlund

Juhatuse liige

**Kuupäev**23.5.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	358 331
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 869
Kokku	399 200

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	76182	99.60%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Johanna Sofia Granlund	31.01.1976	Soome	1438 EUR (Lihtomand)
Niklas Sebastian Granlund	02.03.1981	Soome	1438 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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