

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.08.2023

aruandeaasta lõpp: 30.09.2024

ärinimi: Linnakodu OÜ

registrikood: 12565925

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Tulika tn 19

postisihthnumber: 10613

telefon: +372 6190090

e-posti aadress: info@linnakodu.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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Muud ärikulud	17
Lisa 18 Intressikulud	17
Lisa 19 Tulumaks	18
Lisa 20 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Linnakodu OÜ eesmärk on pakkuda Tallinna parimat üürikodus elamise kogemust. Senised tulemused indikeerivad, et see eesmärk on edukalt ning kasumlikult täidetud.

Linnakodu põhitegevus korterite üürimise näol oli edukas ja võrreldes eelmise aastaga mõõdukalt kasvades kasumlik.

Majandusaasta jooksul kasvast ettevõtte kinnisvaraportfell. Lisaks täiustas ettevõtte oma portfelli ja kasutas ära võimalusi müüa mõned kasutatud korterid. Portfelli netokasv majandusaastal oli 10 korterit.

Ettevõtte majandusaasta arvestust muudeti ja seetõttu oli viimane majandusaasta 14 kuud pikk. Seda tuleks perioodide võrdlemisel tähele panna.

Majandusaasta kahjum oli tingitud korterite ümberhindlusest, mis on mitterahaline kirje. Kasum enne tulumaksu ja jättes välja korterite ümberhindluse oli 2,6 miljonit eurot, võrreldes eelmise aasta 1,9 miljoni euroga. Vaatamata viimase kahe aasta võrdlusintressimäärade muutustele ja Euroopa elamispiindade investeerimisturu käitumisele, mis on põhjustanud ettevõtte viimatisi negatiivseid ümberhindlusi, hoiab Linnakodu endiselt oma soetusmaksumuselt oluliselt väärtuslikumat portfelli. Sellest annab tunnistust korterimüügist saadud märkimisväärne kapitalikasum.

Ettevõtte juhtkond soovib tänada ettevõtte töötajaid suurepärase töö ja järjekordse eduka aasta eest.

	2023-2024	2022-2023
Müügitulu	6 496 011 eur	5 084 123 eur
Käibe kasv	28%	30%
Kinnisvarainvesteeringute maht	95%	95%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	136%	141%
Lühiajalise maksevõime kordaja	147%	133%

- Käibe kasv (%) = $(\text{käesoleva majandusaasta müügitulu} - \text{eelmise majandusaasta müügitulu}) / \text{eelmise majandusaasta müügitulu}$
- Kinnisvarainvesteeringute maht koguarast (%) = $\text{kinnisvarainvesteeringud} / \text{kokku varad}$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (%) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- Lühiajalise maksevõime kordaja (%) = $\text{raha ja ekvivalendid} / \text{lühiajalised kohustused}$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.09.2024	31.07.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 815 085	2 984 461	2
Nõuded ja ettemaksed	521 185	158 704	3
Varud	23 125	15 676	
Kokku käibevarad	3 359 395	3 158 841	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	271 927	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	101 402 138	109 843 690	5
Materiaalsed põhivarad	2 162 171	2 163 053	6
Kokku põhivarad	103 836 236	112 006 743	
Kokku varad	107 195 631	115 165 584	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 143 613	1 196 655	8
Võlad ja ettemaksed	1 321 447	1 044 532	9
Kokku lühiajalised kohustised	2 465 060	2 241 187	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	50 991 804	47 410 517	8
Kokku pikaajalised kohustised	50 991 804	47 410 517	
Kokku kohustised	53 456 864	49 651 704	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	11
Muud reservid	32 250 000	32 250 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 253 879	35 697 539	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 775 112	-2 443 659	
Kokku omakapital	53 738 767	65 513 880	
Kokku kohustised ja omakapital	107 195 631	115 165 584	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.08.2023 - 30.09.2024	01.08.2022 - 31.07.2023	Lisa nr
Müügitulu	6 496 011	5 084 123	12
Muud äritulud	2 606 596	900 823	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 627 379	-1 291 074	14
Mitmesugused tegevuskulud	-674 573	-403 490	15
Tööjõukulud	-290 729	-254 088	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-623 921	-429 751	6
Muud ärikulud	-11 948 954	-4 320 434	17
Ärikasum (kahjum)	-6 062 949	-713 891	
Intressikulud	-3 371 359	-1 731 046	18
Muud finantstulud ja -kulud	41 942	1 278	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 392 366	-2 443 659	
Tulumaks	-382 746	0	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 775 112	-2 443 659	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.08.2023 - 30.09.2024	01.08.2022 - 31.07.2023
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-6 062 949	-713 891
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	623 921	429 751
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-2 555 415	-780 976
Muud korrigeerimised	11 945 454	4 266 496
Kokku korrigeerimised	10 013 960	3 915 271
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-634 408	-33 491
Varude muutus	-7 449	5 447
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	37 960	177 657
Laekunud intressid	41 942	0
Kokku rahavood äritegevusest	3 389 056	3 350 993
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-623 039	-681 517
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	72 073
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-7 759 336	-11 808 555
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	6 810 850	2 143 030
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 571 525	-10 274 969
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 141 400	8 537 400
Saadud laenude tagasimaksed	-1 613 156	-977 410
Makstud intressid	-3 255 217	-1 637 839
Makstud dividendid	-2 000 000	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-259 934	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	1 000 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 986 907	6 922 151
Kokku rahavood	-169 376	-1 825
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 984 461	2 986 286
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-169 376	-1 825
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 815 085	2 984 461

Omakapitali muutuste aruanne
(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.07.2022	10 000	31 250 000	35 697 539	66 957 539
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 443 659	-2 443 659
Muutused reservides		1 000 000		1 000 000
31.07.2023	10 000	32 250 000	33 253 880	65 513 880
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-9 775 113	-9 775 113
Väljakuulutatud dividendid			-2 000 000	-2 000 000
30.09.2024	10 000	32 250 000	21 478 767	53 738 767

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Linnakodu OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna väljaantavad juhendid.

Kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte majandusaastat muudeti perioodiks 01.08.2023-30.09.2024, mille tulemusena kujunes 14-kuuline majandusaasta. Seda tuleks perioodide võrdlemisel tähele panna.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Varem rahana klassifitseeritud deposiit liigitati ümber majandusaastal pikaajaliseks nõudeks. Antud muutus kajastub rahavoogude aruandes kui "Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus".

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varudena on kajastatud materjalid ja tarbed, mida ei ole veel äritegevuses kasutusele võetud. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte omab või kasutab kapitalirendi tingimustel renditulu teenimise ja/või väärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata ettevõtte enda poolt.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes muude ärikulude või muude äritulude all. Õiglase väärtuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

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. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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. Muid hooldus ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse vara soetamise hetkest ja lõpetatakse kui lõppväärtus on 0.- või vara lõpliku eemaldamiseni kasutuses. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	3
Muu materiaalne põhivara	3-8

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrent rendileandjana

Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. 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.

Lubadused, garantid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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

Üüritulud kajastatakse igakuiselt vastavalt üürilepingutele.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega 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.

Alates 1. jaanuar 2018 hakkas Eestis kehtima seaduse muudatus, mis lubab rakendada dividendidele 14%-list maksumäära. Seda soodustust saavad äriühingud kasutada viimase kolme kalendriaasta keskmise Eestis maksustamisele kuulunud jaotatud kasumiga, st 14% soodusmaksumäär rakendub maksimaalselt viimase kolme kalendriaasta jaotatud kasumi summale ning kõik, mis sellest üle ulatub maksustatakse määraga 20%. Eraisikutele on maksumäär endiselt 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtjatel 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.

Seotud osapooled

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

Seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha
(eurodes)

	30.09.2024	31.07.2023
Pangakontod	2 815 085	2 984 461
Kokku raha	2 815 085	2 984 461

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.09.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	81 312	81 312	
Ostjatelt laekumata arved	81 312	81 312	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 464	14 464	
Muud nõuded	68 923	68 923	
Viitlaekumised	68 923	68 923	
Ettemaksed	25 617	25 617	
Tulevaste perioodide kulud	25 617	25 617	
Makstud tagatised	2 800	2 800	
Arveldused aruandvate isikutega	1 069	1 069	
Tähtajalised hoiused	327 000	327 000	
Muud nõuded	271 927		271 927
Kokku nõuded ja ettemaksed	793 112	521 185	271 927

	31.07.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	61 290	61 290	
Ostjatelt laekumata arved	61 290	61 290	
Muud nõuded	57 618	57 618	
Viitlaekumised	57 618	57 618	
Ettemaksed	32 831	32 831	
Tulevaste perioodide kulud	32 831	32 831	
Makstud tagatised	2 800	2 800	
Muud nõuded	3 764	3 764	
Arveldused aruandvate isikutega	401	401	
Kokku nõuded ja ettemaksed	158 704	158 704	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	30.09.2024		31.07.2023
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		121 202	
Üksikisiku tulumaks		2 652	2 808
Erisoodustuse tulumaks			132
Sotsiaalmaks		4 552	4 927
Kohustuslik kogumispension		229	290
Töötuskindlustusmaksed		318	251
Maamaks		14 464	12 197
Ettemaksukonto jääk	14 464		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 464	143 417	20 605

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.07.2022	103 746 300
Ostud ja parendused	11 808 555
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-4 316 993
Müügid	-1 394 172
31.07.2023	109 843 690
Ostud ja parendused	7 759 337
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-11 945 454
Müügid	-4 255 435
30.09.2024	101 402 138

	01.08.2023 - 30.09.2024	01.08.2022 - 31.07.2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 327 941	4 127 221
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 168 071	1 291 074
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	6 810 850	2 196 900

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 30.09.2024 on leitud kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse leidmisel on lähtutud ettevõtte tulevastest äritegevuse rahavoogudest ning diskontomäärast 7,1% ja kapitalisatsioonimäärast 5,1%. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Kinnisvarainvesteeringutes sisaldub ettemaks kinnisvarainvesteeringute eest summas 1 563 597 eurot (2023: 3 012 499 eurot).

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad
(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.07.2022					
Soetusmaksumus	10 102	10 609	20 711	3 063 943	3 084 654
Akumuleeritud kulum	-9 531	-10 349	-19 880	-1 139 760	-1 159 640
Jääkmaksumus	571	260	831	1 924 183	1 925 014
Ostud ja parendused				667 791	667 791
Amortisatsioonikulu	-456	-187	-643	-408 309	-408 952
Müügid (jääkmaksumuses)				-20 800	-20 800
31.07.2023					
Soetusmaksumus	10 102	10 609	20 711	3 673 387	3 694 098
Akumuleeritud kulum	-9 987	-10 536	-20 523	-1 510 522	-1 531 045
Jääkmaksumus	115	73	188	2 162 865	2 163 053
Ostud ja parendused		800	800	622 239	623 039
Amortisatsioonikulu	-115	-88	-203	-549 322	-549 525
Müügid (jääkmaksumuses)				-74 323	-74 323
Muud muutused		-73	-73		-73
30.09.2024					
Soetusmaksumus	10 102	10 855	20 957	4 096 475	4 117 432
Akumuleeritud kulum	-10 102	-10 143	-20 245	-1 935 016	-1 955 261
Jääkmaksumus	0	712	712	2 161 459	2 162 171

Muude materiaalsete põhivarade hulka kuulub korterite sisustamine sh mööbel, tehnika ja muud sisustustarbed.

Lisa 7 Kasutusrent
(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.08.2023 - 30.09.2024
Kasutusrenditulu	5 327 941
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest	
	30.09.2024
12 kuu jooksul	4 587 590

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus	
Kinnisvarainvesteeringud	80 987 772
Muud varad	2 161 460
Kokku	83 149 232

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus hõlmab kõiki valminud kortereid. Osasid kortereid ei üürita ajutiselt välja üürnike vahetumise või muu asjaolu tõttu.

Lisa 8 Laenukohustised
(eurodes)

	30.09.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	52 135 417	1 143 613	50 991 804	0	5.33%	EUR	2026,2027,2028
Pikaajalised laenud kokku	52 135 417	1 143 613	50 991 804	0			
Laenukohustised kokku	52 135 417	1 143 613	50 991 804	0			

	31.07.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	48 607 172	1 196 655	47 410 517	0	5.18%	EUR	2026,2027
Pikaajalised laenud kokku	48 607 172	1 196 655	47 410 517	0			
Laenukohustised kokku	48 607 172	1 196 655	47 410 517	0			

Laenude keskmine intressimäär sisaldab ka intressiriski maandamise mõju. 30 septembril 2024 oli Linnakodul intressiriski maandamise tagatised kokku nominaalsummas 10,0 miljonit eurot, millest 4,0 miljonit eurot nominaaltähtajaga 12 kuud ja 6,0 miljonit eurot nominaaltähtajaga 12 kuud kuni 5 aastat. 31. juulil 2023 oli Linnakodul intressimaandamise tehinguid nimiväärtuses kokku 9,0 miljonit eurot, millest 4,9 miljonit eurot nominaaltähtajaga 12 kuud ja 4,2 miljonit eurot nominaaltähtajaga 12 kuud kuni 5 aastat (vahesummade erinevus ümardamise tõttu).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	30.09.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	48 222	48 222
Võlad töövõtjatele	20 971	20 971
Võlad seotud osapooltele	14 058	14 058
Maksuvõlad	143 417	143 417
Muud võlad	207 932	207 932
Intressivõlad	198 653	198 653
Muud viitvõlad	9 279	9 279
Saadud ettemaksed	94 402	94 402
Tulevaste perioodide tulud	94 402	94 402
Ostjate ettemaksed	2 412	2 412
Tagatised rentnikelt	790 033	790 033
Kokku võlad ja ettemaksed	1 321 447	1 321 447

	31.07.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	83 097	83 097
Võlad töövõtjatele	25 976	25 976
Võlad seotud osapooltele	24 515	24 515
Maksuvõlad	20 605	20 605
Muud võlad	90 645	90 645
Intressivõlad	82 511	82 511
Muud viitvõlad	8 134	8 134
Saadud ettemaksed	63 417	63 417
Tulevaste perioodide tulud	63 417	63 417
Ostjate ettemaksed	5 205	5 205
Tagatised rentnikelt	731 072	731 072
Kokku võlad ja ettemaksed	1 044 532	1 044 532

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad
(eurodes)

	30.09.2024	31.07.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	42 991 013	52 411 103
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	10 747 753	13 102 776
Kokku tingimuslikud kohustised	53 738 766	65 513 879

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	30.09.2024	31.07.2023
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	1	2

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	01.08.2023 - 30.09.2024	01.08.2022 - 31.07.2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 496 011	5 084 123
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 496 011	5 084 123
Kokku müügitulu	6 496 011	5 084 123
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	5 327 941	4 127 221
Muud tulud	1 168 070	956 902
Kokku müügitulu	6 496 011	5 084 123

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	01.08.2023 - 30.09.2024	01.08.2022 - 31.07.2023
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	2 555 416	779 553
Muud	51 180	121 270
Kokku muud äritulud	2 606 596	900 823

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.08.2023 - 30.09.2024	01.08.2022 - 31.07.2023
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-73 523	-56 570
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-1 308 171	-1 081 955
Muud	-245 685	-152 549
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 627 379	-1 291 074

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.08.2023 - 30.09.2024	01.08.2022 - 31.07.2023
Mitmesugused bürookulud	-57 190	-51 565
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-4 869	0
Sisseostetud teenused	-550 324	-328 386
Muud	-62 190	-23 539
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-674 573	-403 490

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.08.2023 - 30.09.2024	01.08.2022 - 31.07.2023
Palgakulu	-217 236	-190 297
Sotsiaalmaksud	-73 493	-63 792
Kokku tööjõukulud	-290 729	-254 089
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	6
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	2

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.08.2023 - 30.09.2024	01.08.2022 - 31.07.2023
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-11 945 454	-4 316 993
Muud	-3 500	-3 441
Kokku muud ärikulud	-11 948 954	-4 320 434

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	01.08.2023 - 30.09.2024	01.08.2022 - 31.07.2023
Pangalaenud	-3 282 997	-1 637 839
Muud intressikulud	-88 362	-93 207
Kokku intressikulud	-3 371 359	-1 731 046

Lisa 19 Tulumaks
(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	01.08.2023 - 30.09.2024	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	2 000 000	382 746
Muud riigid kui Eesti	2 000 000	382 746
Kokku	2 000 000	382 746

Lisa 20 Seotud osapooled
(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Asuntosalkku Oyj
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	30.09.2024	31.07.2023
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 058	24 515
Kokku võlad ja ettemaksed	14 058	24 515

MÜÜDUD	01.08.2023 - 30.09.2024	01.08.2022 - 31.07.2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 825	0
Kokku müüdnud	1 825	0

OSTETUD	01.08.2023 - 30.09.2024	01.08.2022 - 31.07.2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	4 900	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	316 459	305 362
Kokku ostetud	321 359	305 362

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	01.08.2023 - 30.09.2024	01.08.2022 - 31.07.2023
Arvestatud tasu	61 314	84 096

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.11.2024

Linnakodu OÜ (registrikood: 12565925) 01.08.2023 - 30.09.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLLI RIKU ANTERO PEHKONEN	Management board member	10.02.2025
VILJAR KÄHARI	Juhatuse liige	18.11.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Linnakodu OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Linnakodu OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.09.2024 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 30.09.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Eero Kaup
Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Ahtri 4, Tallinn, 10151

19.11.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Linnakodu OÜ (registrikood: 12565925) 01.08.2023 - 30.09.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	19.11.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.09.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 253 879
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 775 112
Kokku	21 478 767
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	21 478 767
Kokku	21 478 767

Osanik otsustas kasumit mitte jaotada.
Kasumist ei tehta eradisi kohustuslikku reservikapitali ega muudesse reservidesse ning kasumit ei kasutata muuks otstarbeks.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2008	5327941	82.02%	Yes
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	EMTAK 2008	1168070	17.98%	No