

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.08.2020

aruandeaasta lõpp: 31.07.2021**ärinimi:** Linnakodu OÜ**registrikood:** 12565925

tänava/talu nimi, Tulika tn 19

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10613

telefon: +372 6190090

e-posti aadress: info@linnakodu.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Kasutusrent	11
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Muud ärikulud	14
Lisa 17 Intressikulud	14
Lisa 18 Tulumaks	15
Lisa 19 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Linnakodu OÜ eesmärk on investeerida üürikorteritesse ning pakkuda Tallinna parimat üürikodus elamise kogemust.

Lõppenud majandusaasta oli edukas. Vaatamata märkimisväärselt kerkinud hinnatasemele suutis ettevõtte kasvatada kinnisvaraportfelli planeeritud mahus ning säilitada senine kiire kasvutempo.

2021. aasta suvel võib tõdeda, et koroonakriis enam märkimisväärselt mõju elukondliku kinnisvara üüriturule ei avalda. Korterite müügihinnad on samas tõusnud oluliselt kiiremini kui üürihinnad, mistõttu surve üüritootlusele on kasvanud. Jätkuva hinnatõusu tingimustes on heade üüriobjektide leidmine turul muutunud keerulisemaks. See peegeldub selgelt ka üüripakkumiste langustrendis, mis on kestnud püsivalt alates 2021. aasta algusest.

Vaatamata väljakutsuval turuolukorrale jätkab ettevõtte investeeringutega, et korralikus ja kvaliteetses üürikodus elamine oleks järjest enam eelistatud alternatiiv enda kodu ostmisele.

	2020-2021	2019-2020
Müügitulu	2 985 359 eur	2 472 263 eur
Käibe kasv	21%	39%
Kinnisvarainvesteeringute maht	93%	95%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	228%	70%
Lühiajalise maksevõime kordaja	223%	65%

- 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)

	31.07.2021	31.07.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 262 134	731 815	2
Nõuded ja ettemaksed	67 316	45 613	3
Varud	12 057	8 212	
Kokku käibevarad	3 341 507	785 640	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	60 660 161	44 243 304	5
Materiaalsed põhivarad	1 552 252	1 324 273	6
Kokku põhivarad	62 212 413	45 567 577	
Kokku varad	65 553 920	46 353 217	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	696 896	505 152	8
Võlad ja ettemaksed	767 586	613 279	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 464 482	1 118 431	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	28 243 839	21 563 711	8
Kokku pikaajalised kohustised	28 243 839	21 563 711	
Kokku kohustised	29 708 321	22 682 142	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	10
Muud reservid	26 750 000	20 750 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 093 025	1 649 972	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 992 574	1 261 103	
Kokku omakapital	35 845 599	23 671 075	
Kokku kohustised ja omakapital	65 553 920	46 353 217	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.08.2020 - 31.07.2021	01.08.2019 - 31.07.2020	Lisa nr
Müügitulu	2 985 359	2 472 263	11
Muud äritulud	6 226 342	684 679	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-674 433	-524 543	13
Mitmesugused tegevuskulud	-233 161	-215 105	14
Tööjõukulud	-190 060	-175 042	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-263 525	-213 430	6
Muud ärikulud	-81 455	-223 840	16
Ärikasum (kahjum)	7 769 067	1 804 982	
Intressikulud	-606 047	-408 841	17
Muud finantstulud ja -kulud	174	128	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 163 194	1 396 269	
Tulumaks	-170 620	-135 166	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 992 574	1 261 103	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Linnakodu OÜ 01.08.2020-31.07.2021 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Linnakodu OÜ on vastavalt Raamatupidamise seadusele koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning nõudmiseni- ja tähtajalisi hoiuseid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, 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 nüüdsväärtuseni. 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 kapitaliendi 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 remondikuluseid 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, garantiid 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 dividende 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 aasta keskmise Eestis maksustamisele kuulunud jaotatud kasumiga, st 14% soodusmaksumäär rakendub maksimaalselt viimase kolme aasta jaotatud kasumi summale ning kõik, mis sellest üle ulatub maksustatakse määraga 20%. Erasisikutele 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)

	31.07.2021	31.07.2020
Pangakontod	3 262 134	731 815
Kokku raha	3 262 134	731 815

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.07.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	44 943	44 943
Ostjatelt laekumata arved	44 943	44 943
Ettemaksed	16 807	16 807
Tulevaste perioodide kulud	16 807	16 807
Makstud tagatised	1 802	1 802
Muud nõuded	3 764	3 764
Kokku nõuded ja ettemaksed	67 316	67 316
	31.07.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	27 126	27 126
Ostjatelt laekumata arved	27 126	27 126
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3
Ettemaksed	7 581	7 581
Tulevaste perioodide kulud	7 581	7 581
Makstud tagatised	1 802	1 802
Muud nõuded	9 101	9 101
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 613	45 613

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.07.2021		31.07.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	151
Üksikisiku tulumaks	0	2 023	0	1 898
Sotsiaalmaks	0	3 518	0	3 664
Kohustuslik kogumispension	0	213	0	207
Töötuskindlustusmaksed	0	169	0	186
Maamaks	0	9 144	0	7 552
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	3	3
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	15 067	3	13 661

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvid. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.07.2020	44 243 304
Ostud ja parendused	10 650 561
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	6 061 046
Müügid	-294 750
31.07.2021	60 660 161

	01.08.2020 - 31.07.2021	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 538 882	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	674 433	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	459 300	

Kinnisvarainvesteeringute arvestamisel on kasutatud õiglase väärtuse meetodit.

Hindamisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Hinnangu aluseks on võetud turuväärtus kasutades võrdlusmeetodit.

Kinnisvarainvesteeringutes sisaldub ettemaks kinnisvarainvesteeringute eest summas 3 201 465 eurot (2020: 3 239 182 eurot).

Vt ka lisad 7, 12 ja 16.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.07.2020					
Soetusmaksumus	8 983	10 609	19 592	1 884 287	1 903 879
Akumuleeritud kulum	-4 089	-8 457	-12 546	-566 810	-579 356
Jääkmaksumus	4 894	2 152	7 046	1 317 477	1 324 523
Ostud ja parendused	1 369	554	1 923	489 581	491 504
Amortisatsioonikulu	-2 922	-1 590	-4 512	-259 013	-263 525
Müügid (jääkmaksumuses)	-250	0	-250	0	-250
31.07.2021					
Soetusmaksumus	10 102	10 609	20 711	2 373 868	2 394 579
Akumuleeritud kulum	-7 011	-9 493	-16 504	-825 823	-842 327
Jääkmaksumus	3 091	1 116	4 207	1 548 045	1 552 252

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.08.2020 - 31.07.2021	01.08.2019 - 31.07.2020
Kasutusrenditulu	2 538 882	2 114 209
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.07.2021	31.07.2020
12 kuu jooksul	2 832 796	2 386 680
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	52 196 196	38 294 083
Muud varad	1 391 673	1 226 250
Kokku	53 587 869	39 520 333

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.07.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	28 940 735	696 896	28 243 839	0	Riskipremia+3 kuu EURIBOR	EUR	2024,2026
Pikaajalised laenud kokku	28 940 735	696 896	28 243 839	0			
Laenukohustised kokku	28 940 735	696 896	28 243 839	0			
	31.07.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	22 068 863	505 152	21 563 711	0	Riskipremia+3 kuu EURIBOR	EUR	2022,2023,2024
Pikaajalised laenud kokku	22 068 863	505 152	21 563 711	0			
Laenukohustised kokku	22 068 863	505 152	21 563 711	0			

Bilansipäeva seisuga on laenude tagatiseks panditud Kinnisvarainvesteeringutena näidatud vara bilansilise maksumusega 55 570 279 eurot (2020: 40 750 798 eurot).

Seisuga 31.07.2021 ei ole Linnakodu OÜ osad panditud, seisuga 31.07.2020 olid panditud ka Linnakodu OÜ osad.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.07.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	207 675	207 675
Võlad töövõtjatele	8 785	8 785
Maksuvõlad	15 067	15 067
Muud võlad	47 522	47 522
Intressivõlad	33 773	33 773
Muud viitvõlad	13 749	13 749
Saadud ettemaksed	5 100	5 100
Tulevaste perioodide tulud	5 100	5 100
Ostjate ettemaksed	23 297	23 297
Tagatised rentnikelt	460 140	460 140
Kokku võlad ja ettemaksed	767 586	767 586
	31.07.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	154 130	154 130
Võlad töövõtjatele	8 136	8 136
Maksuvõlad	13 661	13 661
Muud võlad	11 266	11 266
Muud viitvõlad	11 266	11 266
Saadud ettemaksed	15 588	15 588
Tulevaste perioodide tulud	7 898	7 898
Muud saadud ettemaksed	7 690	7 690
Ostjate ettemaksed	16 782	16 782
Tagatised rentnikelt	393 716	393 716
Kokku võlad ja ettemaksed	613 279	613 279

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.07.2021	31.07.2020
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	2	2
Osa 1 nimiväärtus 5 010 eurot. Osa 2 nimiväärtus 4 990 eurot.		

Ettevõtte jaotamata kasum on 31.07.2021 seisuga 9 085 599 eurot (2020: 2 911 075 eurot). Kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena kaasneks sellega maksimaalne tulumaksukohustus 1 817 120 eurot (2020: 582 215 eurot).

Aruandeaastal tehtud sissemakseid vabatahtlikkusse reservi emaettevõtte poolt kokku summas 6 000 000 eurot (2020: 1 500 000 eurot).

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	01.08.2020 - 31.07.2021	01.08.2019 - 31.07.2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 985 359	2 472 263
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 985 359	2 472 263
Kokku müügitulu	2 985 359	2 472 263
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	2 538 882	2 114 209
Muud tulud	446 477	358 054
Kokku müügitulu	2 985 359	2 472 263

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	01.08.2020 - 31.07.2021	01.08.2019 - 31.07.2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	89 132	0
Kasum materiaalse põhivarade müügist	250	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	6 118 655	661 840
Muud	18 305	22 839
Kokku muud äritulud	6 226 342	684 679

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.08.2020 - 31.07.2021	01.08.2019 - 31.07.2020
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-24 914	-11 591
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-484 325	-375 544
Muud	-165 194	-137 408
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-674 433	-524 543

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.08.2020 - 31.07.2021	01.08.2019 - 31.07.2020
Mitmesugused bürookulud	-15 686	-14 160
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-1 044	0
Sisseostetud teenused	-184 392	-169 216
Muud	-32 039	-31 729
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-233 161	-215 105

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.08.2020 - 31.07.2021	01.08.2019 - 31.07.2020
Palgakulu	-141 268	-131 817
Sotsiaalmaksud	-48 792	-43 225
Kokku tööjõukulud	-190 060	-175 042
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.08.2020 - 31.07.2021	01.08.2019 - 31.07.2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-57 609	-220 755
Muud	-23 846	-3 085
Kokku muud ärikulud	-81 455	-223 840

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	01.08.2020 - 31.07.2021	01.08.2019 - 31.07.2020
Pangalaenud	-546 795	-404 277
Muud intressikulud	-59 252	-4 564
Kokku intressikulud	-606 047	-408 841

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	01.08.2020 - 31.07.2021		01.08.2019 - 31.07.2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	818 050	170 620	605 792	135 166
Muud riigid kui Eesti	818 050	170 620	605 792	135 166
Kokku	818 050	170 620	605 792	135 166

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.07.2021		31.07.2020	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	35 598	0	22 091

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	01.08.2020 - 31.07.2021		01.08.2019 - 31.07.2020	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	308 393	288	253 876	356

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	01.08.2020 - 31.07.2021	01.08.2019 - 31.07.2020
Arvestatud tasu	70 605	38 064

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.09.2021

Linnakodu OÜ (registrikood: 12565925) 01.08.2020 - 31.07.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO SALUOKS	Juhatuse liige	17.09.2021
VILJAR KÄHARI	Juhatuse liige	17.09.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Linnakodu OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Linnakodu OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.07.2021 ning kasumiaruannet 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 31.07.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 arvestusekspertide 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 asjaomast 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 oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud 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 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.

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 arvamus. 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 auditiprotseduure 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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/

Kersti Soodla

Vandeauditori number 406

Auditiorteenuse OÜ

Auditiorteevõtja tegevusloa number 73

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

18.09.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Linnakodu OÜ (registrikood: 12565925) 01.08.2020 - 31.07.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	18.09.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.07.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 093 025
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 992 574
Kokku	9 085 599
Jaotamine	
Dividendideks	980 270
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 105 329
Kokku	9 085 599

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2538881	85.04%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	446477	14.96%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Asuntosalkku Oy		Soome	10000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6190090
E-posti aadress	info@linnakodu.ee