

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.08.2018

aruandeaasta lõpp: 31.07.2019

ärinimi: Linnakodu OÜ**registrikood:** 12565925

tänava/talu nimi, Tulika tn 19

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	11
Lisa 7 Kasutusrent	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Muud ärikulud	15
Lisa 17 Intressikulud	15
Lisa 18 Tulumaks	15
Lisa 19 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

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.

Hinnatõus, eriti Tallinna uusarenduste turul, on täna jõudnud sellisele tasemele, kus mitmetes kallima hinnatasemega turusegmentides on müügitempo oluliselt aeglustunud. Mõned arendajad on selles valguses sunnitud langetama müügihindu või tegema kampaaniapakkumisi. Senise kasvutempo jätkumine ei ole meie hinnangul enam võimalik. On tõenäoline, et 2019-2020 aastatel tulevate uusarenduste hinnatasemed jäävad olemasolevatega samale tasemele ning võib juhtuda, et mõned projektid ebapiisava marginaali tõttu ei realiseeru. Maailmamajanduse olukord liigset optimismi ei sisenda – pigem tuleb hoida konservatiivset joont.

Ettevõtte kaalub võimalusi jätkata investeringutega, et korralikus ja kvaliteetses üürikodus elamine oleks järjest enam eelistatud alternatiiv enda kodu ostmisele.

	2018-2019	2017-2018
Müügitulu	1 781 256 eur	1 168 224 eur
Käibe kasv	53%	52%
Kinnisvarainvesteeringute maht	94%	95%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	164%	83%
Lühiajalise maksevõime kordaja	154%	62%

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.07.2019	31.07.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 148 805	408 325	2
Nõuded ja ettemaksed	62 663	134 973	3,4
Varud	15 940	8 291	
Kokku käibevarad	1 227 408	551 589	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	34 982 116	21 915 480	5
Materiaalsed põhivarad	1 083 711	703 800	6
Kokku põhivarad	36 065 827	22 619 280	
Kokku varad	37 293 235	23 170 869	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	365 816	195 551	8
Võlad ja ettemaksed	380 714	466 733	9
Kokku lühiajalised kohustised	746 530	662 284	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 030 941	9 099 302	8
Kokku pikaajalised kohustised	15 030 941	9 099 302	
Kokku kohustised	15 777 471	9 761 586	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	10
Muud reservid	19 250 000	12 650 000	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	515 152	151 283	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 740 612	598 000	10
Kokku omakapital	21 515 764	13 409 283	
Kokku kohustised ja omakapital	37 293 235	23 170 869	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.08.2018 - 31.07.2019	01.08.2017 - 31.07.2018	Lisa nr
Müügitulu	1 781 256	1 168 224	11
Muud äritulud	1 375 015	700 750	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-392 544	-272 574	13
Mitmesugused tegevuskulud	-116 586	-103 297	14
Tööjõukulud	-115 388	-87 401	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-151 197	-98 120	6
Muud ärikulud	-314 597	-466 222	16
Ärikasum (kahjum)	2 065 959	841 360	
Intressikulud	-266 814	-155 720	17
Muud finantstulud ja -kulud	0	-255	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 799 145	685 385	
Tulumaks	-58 533	-87 385	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 740 612	598 000	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Linnakodu OÜ 2018-2019 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Linnakodu OÜ on vastavalt Raamatupidamise seadusele koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Linnakodu OÜ 2018-2019 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01. august 2018 kuni 31. juuli 2019 kohta.

Majandustehinguid on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende toimumise momendil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt tekkepõhisest arvestusprintsibist.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, ostjatelt laekumata arveid ja muid lühiajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ja viitvõlgasid.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvarad ja -kohustused kajastatakse bilansis hetkel, mil omandiõigus läheb üle vastavalt finantsvara või -kohustuse lepingu tingimustele.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

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 (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete

või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

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 kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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 remondikuludid 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. Igale 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 finantskohustised (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 poolt tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena käsitletakse kohustust, mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad.

Tingimuslik kohustus on võimalik või eksisteeriv kohustus, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata.

Tingimuslikke kohustusi ei kajastata ettevõtte bilansis, kuid informatsioon oluliste tingimuslike kohustuste kohta avalikustatakse aruande lisades. Lisades ei ole vaja avalikustada selliseid tingimuslikke kohustusi, mille realiseerumine on äärmiselt ebatõenäoline.

Tulud

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

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Üüritulud kajastatakse igakuiselt vastavalt üürilepingutele ja esitatavatele arvete.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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 2019. aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Seda soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva kalendriaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a esimene arvesse võetav aasta. Juhul, kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividende füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

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:

- Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud)
- Osaühingu juhatus.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.07.2019	31.07.2018
Pangakontod	1 148 805	408 325
Kokku raha	1 148 805	408 325

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.07.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	33 854	33 854
Ostjatelt laekumata arved	33 854	33 854
Ettemaksed	7 507	7 507
Tulevaste perioodide kulud	7 507	7 507
Makstud tagatised	1 802	1 802
Muud nõuded	19 500	19 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 663	62 663
	31.07.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	27 671	27 671
Ostjatelt laekumata arved	27 671	27 671
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	81 500	81 500
Ettemaksed	8 658	8 658
Tulevaste perioodide kulud	4 786	4 786
Muud makstud ettemaksed	3 872	3 872
Makstud tagatised	804	804
Muud nõuded	16 340	16 340
Kokku nõuded ja ettemaksed	134 973	134 973

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.07.2019	31.07.2018	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	12	0	80 692
Üksikisiku tulumaks	1 914	0	1 002
Sotsiaalmaks	3 289	0	1 864
Kohustuslik kogumispension	198	0	113
Töötuskindlustusmaksed	185	0	83
Maamaks	5 386	0	3 636
Ettemaksukonto jääk		81 500	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 984	81 500	87 390

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.07.2017	14 015 252
Ostud ja parendused	7 589 432
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	310 796
Müügid	0
31.07.2018	21 915 480
Ostud ja parendused	12 229 734
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	953 794
Müügid	-116 892
31.07.2019	34 982 116

	01.08.2018 - 31.07.2019	01.08.2017 - 31.07.2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 476 826	962 603
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	392 372	272 514
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	122 000	0

Kinnisvarainvesteeringute arvestamisel on kasutatud õiglase väärtuse meetodit.

Hindamisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Hinnangu aluseks on võetud turuväärtus.

Kinnisvarainvesteeringutes sisaldub ettemaks kinnisvarainvesteeringute eest summas 2 250 507 eurot (2018: 1 482 861 eurot).

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.07.2017					
Soetusmaksumus	2 667	5 991	8 658	588 771	597 429
Akumuleeritud kulum	-1 557	-2 321	-3 878	-119 432	-123 310
Jääkmaksumus	1 110	3 670	4 780	469 339	474 119
Ostud ja parendused	0	333	333	326 917	327 250
Amortisatsioonikulu	-722	-1 906	-2 628	-94 941	-97 569
31.07.2018					
Soetusmaksumus	2 667	6 324	8 991	915 688	924 679
Akumuleeritud kulum	-2 279	-4 227	-6 506	-214 373	-220 879
Jääkmaksumus	388	2 097	2 485	701 315	703 800
Ostud ja parendused	7 734	4 286	12 020	523 068	535 088
Amortisatsioonikulu	-898	-2 422	-3 320	-147 877	-151 197
Müügid	0	0	0	-3 980	-3 980
31.07.2019					
Soetusmaksumus	8 733	10 610	19 343	1 430 422	1 449 765
Akumuleeritud kulum	-1 509	-6 649	-8 158	-357 896	-366 054
Jääkmaksumus	7 224	3 961	11 185	1 072 526	1 083 711

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	01.08.2018 - 31.07.2019	01.08.2017 - 31.07.2018
Muud materiaalsed põhivarad	3 980	
Kokku	3 980	

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.08.2018 - 31.07.2019	01.08.2017 - 31.07.2018
Kasutusrenditulu	1 476 826	962 603

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.07.2019	31.07.2018
12 kuu jooksul	1 838 844	1 225 980
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	30 566 745	18 809 374
Muud varad	1 072 526	682 718
Kokku	31 639 271	19 492 092

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.07.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	15 396 757	365 816	15 030 941		1,9% + 3 kuu EURIBOR	EUR	2022,2024
Pikaajalised laenud kokku	15 396 757	365 816	15 030 941				
Laenukohustised kokku	15 396 757	365 816	15 030 941				
	31.07.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	9 294 853	195 551	9 099 302	0	1,9% + 3 kuu EURIBOR	EUR	02/2022
Pikaajalised laenud kokku	9 294 853	195 551	9 099 302	0			
Laenukohustised kokku	9 294 853	195 551	9 099 302	0			

Bilansipäeva seisuga on laenude tagatiseks panditud Kinnisvarainvesteeringutena näidatud vara bilansilise maksumusega 31 639 271 eurot (2018: 20 090 951 eurot).

Tagatiseks on panditud Linnakodu OÜ osad 31.07.2019 ja 31.07.2018 seisuga.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.07.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	43 929	43 929
Võlad töövõtjatele	9 922	9 922
Maksuvõlad	10 984	10 984
Muud võlad	12 350	12 350
Intressivõlad	4 140	4 140
Muud viitvõlad	8 210	8 210
Saadud ettemaksed	253	253
Tulevaste perioodide tulud	253	253
Ostjate ettemaksed	987	987
Tagatised rentnikelt	302 289	302 289
Kokku võlad ja ettemaksed	380 714	380 714
	31.07.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	37 288	37 288
Võlad töövõtjatele	4 480	4 480
Maksuvõlad	87 390	87 390
Muud võlad	4 394	4 394
Intressivõlad	0	0
Muud viitvõlad	4 394	4 394
Saadud ettemaksed	2 116	2 116
Tulevaste perioodide tulud	2 116	2 116
Ostjate ettemaksed	863	863
Tagatised rentnikelt	208 213	208 213
Reserv	121 989	121 989
Kokku võlad ja ettemaksed	466 733	466 733

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.07.2019	31.07.2018
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 31.07.2019 seisuga 2 256 163 eurot (2018: 749 283 eurot). Kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena kaasneks sellega tulumaksukohustus 451 233 eurot (2018: 149 857 eurot).

Aruandeaastal tehtud sissemaksid vabatahtlikkusse reservi emaettevõtte poolt kokku summas 6 600 000 eurot (2018: 3 650 000 eurot).

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	01.08.2018 - 31.07.2019	01.08.2017 - 31.07.2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 781 256	1 168 224
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 781 256	1 168 224
Kokku müügitulu	1 781 256	1 168 224
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	1 476 826	962 603
Muud tulud	304 430	205 621
Kokku müügitulu	1 781 256	1 168 224

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	01.08.2018 - 31.07.2019	01.08.2017 - 31.07.2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 360 755	693 151
Muud	14 260	7 599
Kokku muud äritulud	1 375 015	700 750

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.08.2018 - 31.07.2019	01.08.2017 - 31.07.2018
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-9 784	-3 850
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-335 725	-228 423
Muud	-47 035	-40 301
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-392 544	-272 574

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.08.2018 - 31.07.2019	01.08.2017 - 31.07.2018
Mitmesugused bürookulud	-13 634	-13 116
Sisseostetud teenused	-83 042	-76 945
Muud	-19 910	-13 236
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-116 586	-103 297

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.08.2018 - 31.07.2019	01.08.2017 - 31.07.2018
Palgakulu	-86 394	-65 481
Sotsiaalmaksud	-28 994	-21 920
Kokku tööjõukulud	-115 388	-87 401
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.08.2018 - 31.07.2019	01.08.2017 - 31.07.2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-287 624	-464 164
Muud	-26 973	-2 058
Kokku muud ärikulud	-314 597	-466 222

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	01.08.2018 - 31.07.2019	01.08.2017 - 31.07.2018
Pangalaenud	-263 718	-152 881
Muud intressikulud	-3 096	-2 839
Kokku intressikulud	-266 814	-155 720

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	01.08.2018 - 31.07.2019		01.08.2017 - 31.07.2018		
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	234 131	58 533	325 973	81 493	0
Muud riigid kui Eesti	234 131	58 533	325 973	81 493	0
Kokku	234 131	58 533	325 973	81 493	0

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.07.2019		31.07.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 980	0	6 976

Ostud ja müügid

	01.08.2018 - 31.07.2019		01.08.2017 - 31.07.2018	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	296 179	0	212 131	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	01.08.2018 - 31.07.2019	01.08.2017 - 31.07.2018
Arvestatud tasu	26 400	26 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.10.2019

Linnakodu OÜ (registrikood: 12565925) 01.08.2018 - 31.07.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJAR KÄHARI	Juhatuse liige	08.10.2019
IVO SALUOKS	Juhatuse liige	08.10.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Linnakodu OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Linnakodu OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.07.2019 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 31.07.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viimase 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) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

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 arvamusel. 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 arvamusel 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 märkimisväärselt kahtlust 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

Rotermanni tn 18/1, Tallinn, Harju maakond, 10111

09.10.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Linnakodu OÜ (registrikood: 12565925) 01.08.2018 - 31.07.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	09.10.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.07.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	515 152
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 740 612
Kokku	2 255 764
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 255 764
Kokku	2 255 764

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1476826	82.91%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	304430	17.09%	Ei

Sidevahendid

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