

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.08.2017

aruandeaasta lõpp: 31.07.2018

ärinimi: Linnakodu OÜ

registrikood: 12565925

tänavanimi, maja number: Tulika tn 19

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 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
Lisa 20 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Linnakodu OÜ on novembris 2013 asutatud investeerimisettevõtte, mille põhitegevusala on kinnisvarainvesteeringute haldamine.

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.

	2017-2018	2016-2017
Müügitulu	1 168 224	766 748
Käibe kasv	52 %	82 %
Kinnisvarainvesteeringute maht koguvarast	95 %	87 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	83 %	324 %
Lühiajalise maksevõime kordaja	62 %	318 %

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

Jõudsalt kerkiv ehitushind on täna tõenäoliselt kõige kriitilisem tegur Tallinna kinnisvaraturul. See puudutab nii uusarenduste hinnataset, kui ka vanade korterite renoveerimiskulusid. Sellegipoolest lisandus turule mitmeid huvitavaid uusarendusi, mis nii asukoha kui kvaliteedi mõistes sobisid hästi täiendama Linnakodu portfelli. On siiski juba näha esimesi märke, et mõned arendajad ei suuda planeeritud müügitempot täita ja ka ehitusgraafikus püsimisel on esinenud tõrkeid. Kõrgema riski olukorras tuleb hoolikalt valida, milliste arendajatega on koostöö võimalik ja millistega mitte.

Ettevõtte jätkab investeeringutega, et korralikus ja kvaliteetses üürikodus elamine oleks järjest enam eelistatud alternatiiv enda kodu ostmisele.

Majandusaastal tehti kinnisvarainvesteeringuid kokku summas 7 589 432 eurot.

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.07.2018	31.07.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	408 325	1 306 412	2
Nõuded ja ettemaksud	134 973	21 551	3
Varud	8 291	491	
Kokku käibevarad	551 589	1 328 454	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	21 915 480	14 015 252	5
Materiaalsed põhivarad	703 800	474 119	6
Kokku põhivarad	22 619 280	14 489 371	
Kokku varad	23 170 869	15 817 825	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	195 551	189 354	8
Võlad ja ettemaksud	466 733	221 071	9
Kokku lühiajalised kohustised	662 284	410 425	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 099 302	5 896 576	8
Kokku pikaajalised kohustised	9 099 302	5 896 576	
Kokku kohustised	9 761 586	6 307 001	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	10
Muud reservid	12 650 000	9 000 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	151 283	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	598 000	500 824	
Kokku omakapital	13 409 283	9 510 824	
Kokku kohustised ja omakapital	23 170 869	15 817 825	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.08.2017 - 31.07.2018	01.08.2016 - 31.07.2017	Lisa nr
Müügitulu	1 168 224	766 748	11
Muud äritulud	700 750	503 927	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-272 574	-184 589	13
Mitmesugused tegevuskulud	-103 297	-72 542	14
Tööjõukulud	-87 401	-81 541	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-98 120	-58 752	6
Muud ärikulud	-466 222	-150 120	16
Ärikasum (kahjum)	841 360	723 131	
Intressikulud	-155 720	-222 333	17
Muud finantstulud ja -kulud	-255	26	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	685 385	500 824	
Tulumaks	-87 385	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	598 000	500 824	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Linnakodu OÜ 2017-2018 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 2017-2018 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01. august 2017 kuni 31. juuli 2018 kohta.

Majandustehinguid on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende toimumise momendil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt tekkepõhisest arvestusprintsibist.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 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 hoiveid ning rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, 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 õiglasel 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 usaldusväärset mõõta. Muid hooldus- ja remondikulusid 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 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 pole 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.

Tingimuslike kohustusi ei kajastata ettevõtte bilansis, kuid informatsioon oluliste tingimuslike kohustuste kohta avalikustatakse aruande lisades. Lisades ei ole vaja avalikustada selliseid tingimuslike 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 arvetele.

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.

Seotud osapooled

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

	31.07.2018	31.07.2017
Pangakontod	408 325	1 306 412
Kokku raha	408 325	1 306 412

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.07.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	27 671	27 671	
Ostjatelt laekumata arved	27 671	27 671	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	81 500	81 500	4
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	
	31.07.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	13 109	13 109	
Ostjatelt laekumata arved	13 109	13 109	
Ettemaksed	7 638	7 638	
Tulevaste perioodide kulud	3 777	3 777	
Muud makstud ettemaksed	3 861	3 861	
Makstud tagatised	804	804	
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 551	21 551	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.07.2018		31.07.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	80 692	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 002	0	957
Sotsiaalmaks	0	1 864	0	1 688
Kohustuslik kogumispension	0	113	0	102
Töötuskindlustusmaksed	0	83	0	70
Maamaks	0	3 636	0	2 919
Ettemaksukonto jääk	81 500		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	81 500	87 390	0	5 736

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.07.2016	9 179 602
Ostud ja parendused	4 473 548
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	362 102
Müügid	0
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

	01.08.2017 - 31.07.2018	01.08.2016 - 31.07.2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	962 603	627 330
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	272 514	183 888

Kinnisvarainvesteeringute arvestamisel on kasutatud õiglase väärtuse meetodit.

Hindamisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Hinnangu aluseks on võetud turuväärtus.

Kinnisvarainvesteeringutes sisaldub ettemaks kinnisvarainvesteeringute eest summas 1 482 861 eurot (2017: 661 226 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

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.08.2017 - 31.07.2018	01.08.2016 - 31.07.2017
Kasutusrenditulu	962 603	627 330
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.07.2018	31.07.2017
12 kuu jooksul	1 225 980	792 840
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	18 809 374	11 837 250
Muud varad	682 718	444 422
Kokku	19 492 092	12 281 672

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	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			
	31.07.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	6 085 930	189 354	5 896 576	0	1,9% + 3 kuu EURIBOR	EUR	02/2022
Pikaajalised laenud kokku	6 085 930	189 354	5 896 576	0			
Laenukohustised kokku	6 085 930	189 354	5 896 576	0			

Bilansipäeva seisuga on laenude tagatiseks panditud Kinnisvarainvesteeringutena näidatud vara bilansilise maksumusega 20 090 951 eurot (2017: 12 969 467 eurot).

Tagatiseks on panditud Linnakodu OÜ osad 31.07.2018 ja 31.07.2017 seisuga.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.07.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	37 288	37 288	
Võlad töövõtjatele	4 480	4 480	
Maksuvõlad	87 390	87 390	4
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	
	31.07.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 922	27 922	
Võlad töövõtjatele	5 401	5 401	
Maksuvõlad	5 736	5 736	4
Muud võlad	6 673	6 673	
Intressivõlad	1 612	1 612	
Muud viitvõlad	5 061	5 061	
Saadud ettemaksed	4 350	4 350	
Tulevaste perioodide tulud	4 350	4 350	
Ostjate ettemaksed	196	196	
Tagatised rentnikelt	130 613	130 613	
Reserv	40 180	40 180	
Kokku võlad ja ettemaksed	221 071	221 071	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.07.2018	31.07.2017
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 31.07.2018 seisuga 749 283 eurot. Kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena kaasneks sellega tulumaksud kohustus 149 857 eurot.

Aruandeaastal tehtud sissemaksed vabatahtlikkuse reservi emaettevõtte poolt kokku summas 3 650 000 eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	01.08.2017 - 31.07.2018	01.08.2016 - 31.07.2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 168 224	766 748
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 168 224	766 748
Kokku müügitulu	1 168 224	766 748
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	962 603	627 330
Muud tulud	205 621	139 418
Kokku müügitulu	1 168 224	766 748

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	01.08.2017 - 31.07.2018	01.08.2016 - 31.07.2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	693 151	491 540
Muud	7 599	12 387
Kokku muud äritulud	700 750	503 927

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.08.2017 - 31.07.2018	01.08.2016 - 31.07.2017
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-3 850	-3 069
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-228 423	-153 272
Muud	-40 301	-28 248
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-272 574	-184 589

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.08.2017 - 31.07.2018	01.08.2016 - 31.07.2017
Mitmesugused bürookulud	-13 116	-11 476
Sisseostetud teenused	-76 945	-52 021
Muud	-13 236	-9 045
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-103 297	-72 542

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.08.2017 - 31.07.2018	01.08.2016 - 31.07.2017
Palgakulu	-65 481	-61 105
Sotsiaalmaksud	-21 920	-20 436
Kokku tööjõukulud	-87 401	-81 541
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

Majandusaastal arvestatud tasusid juhatuse liikmele 26 400 eurot (Lisa 19).

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.08.2017 - 31.07.2018	01.08.2016 - 31.07.2017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-464 164	-149 037
Muud	-2 058	-1 083
Kokku muud ärikulud	-466 222	-150 120

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	01.08.2017 - 31.07.2018	01.08.2016 - 31.07.2017
Pangalaenud	-152 881	-109 791
Laenud emaettevõttelt	0	-49 535
Muud intressikulud	-2 839	-63 007
Kokku intressikulud	-155 720	-222 333

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	01.08.2017 - 31.07.2018		
	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	325 973	81 493	0
Muud riigid kui Eesti	325 973	81 493	0
Kokku	325 973	81 493	0

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.07.2018		31.07.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 976	3 600	2 520

01.08.2016 - 31.07.2017	Saadud laenud
Emaettevõtja	
Emaettevõtja	900 000

Ostud ja müügid

	01.08.2017 - 31.07.2018		01.08.2016 - 31.07.2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	212 131	0	143 540	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	01.08.2017 - 31.07.2018	01.08.2016 - 31.07.2017
Arvestatud tasu	26 400	27 178

Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasne ettevõttele täiendavat kulu.

Lisa 20 Tegevuse jätkuvus

31.07.2018 seisuga on ületavad lühiajalised kohustised käibevara 110 695 euro võrra.

Ettevõtte juhatuse hinnatud olukorda ning peab ettevõtte tegevust jätkuvaks ning käibekapitali piisavaks jooksvate kohustuste täitmiseks.

Peale bilansipäeva on ettevõtte omanikud teinud täiendavaid sissemakseid reservidesse summas 2 000 000 eurot ning aruande koostamise ajaks on ettevõtte käibekapital positiivne. Seega ei põhjusta Linnakodu OÜ juhatuse hinnangul käibekapitali olukord seisuga 31.07.2018 kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutseva ettevõtte.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.09.2018

Linnakodu OÜ (registrikood: 12565925) 01.08.2017 - 31.07.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO SALUOKS	Juhatuse liige	08.11.2018
VILJAR KÄHARI	Juhatuse liige	08.11.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Linnakodu OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Linnakodu OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.07.2018 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 31.07.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust 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) (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 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 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, väärsitiste 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. 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/

Heidi Renzer

Vandeauditori number 469

Arvestus Finants Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 243

Rotermanni tn 8, Tallinn, Harju maakond, 10111

09.11.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Linnakodu OÜ (registrikood: 12565925) 01.08.2017 - 31.07.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIDI RENZER	Vandeaudiitor	09.11.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.07.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	151 283
Aruandeaasta kasum (kahjum)	598 000
Kokku	749 283
Jaotamine	
Dividendideks	234 131
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	515 152
Kokku	749 283

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	962603	82.40%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	205621	17.60%	Ei

Sidevahendid

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