

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.08.2015

aruandeaasta lõpp: 31.07.2016

ärinimi: Linnakodu OÜ

registrikood: 12565925

tänavanimi, maja number: Tulika tn 19

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Muud ärikulud	17
Lisa 18 Intressikulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

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

Linnakodu OÜ eesmärk on investeerida üürikorteritesse.

Ettevõtte teise majandusaasta tulemusi võib pidada ootuspäraseks. Kinnisvaraportfelli õnnestus kasvatada planeeritud mahus, järgneval majandusaastal planeerib ettevõtte investeeringutega jätkata.

	2015-2016	2014-2015
Müügitulu	420 924	207 335
Käibe kasv	103 %	401 %
Kinnisvarainvesteeringute maht koguvarast	92 %	92 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	102 %	78 %
Lühiajalise maksevõime kordaja	99 %	75 %

- 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

Tallinna korteriturg liigub 2016 aastal külgsuunas. Tehinguaktiivsus on jätkuvalt suhteliselt kõrge, ent vanade majade korterite hinnad laiemas plaanis ei ole tõusnud juba enam kui aasta. Statistiliselt keskmine korteritehingu hind jätkab tõusu, ent see tuleb jätkuvalt peamiselt uusarenduste arvelt, mille osakaal tehingute arvus on selges tõusutrendis. Müüjate hinnaootused on kerkinud kohati ebamõistlikule kõrgusele, mis pikendab oluliselt müügiperioode. Järjest teravamalt on õhus võimalus vanemate majade korterite hindade korrigeerimiseks allapoole.

Üüriturul ei ole märkimisväärset hinnatõusu näha. 2016 aasta alguseks on üüripakkumiste arv pealinnas oluliselt tõusnud ning osaliselt seetõttu hinnatõus pidurdunud. Heade üüripindade järele püsib nõudlus jätkuvalt kõrgel, kuid lisandunud pakkumine ei lase üüripindade defitsiidil tekkida. Aasta alguses jõustunud tulumaksusoodustused erainvestorile ei ole meie hinnangul turgu oluliselt mõjutanud.

On alust arvata, et ka järgnev aasta tuleb sarnaselt eelmisele stabiilne.

Majandusaastal tehti kinnisvarainvesteeringuid kokku summas 4 684 000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.07.2016	31.07.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	545 829	255 924	2
Nõuded ja ettemaksed	10 342	7 057	3
Varud	347	3 000	4
Kokku käibevara	556 518	265 981	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	9 179 602	4 295 312	6
Materiaalne põhivara	287 977	117 353	7
Kokku põhivara	9 467 579	4 412 665	
Kokku varad	10 024 097	4 678 646	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	95 949	53 160	9
Võlad ja ettemaksed	452 303	287 827	10
Kokku lühiajalised kohustused	548 252	340 987	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	9 465 845	4 327 659	9
Kokku pikaajalised kohustused	9 465 845	4 327 659	
Kokku kohustused	10 014 097	4 668 646	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	11
Kokku omakapital	10 000	10 000	
Kokku kohustused ja omakapital	10 024 097	4 678 646	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.08.2015 - 31.07.2016	01.08.2014 - 31.07.2015	Lisa nr
Müügitulu	420 924	207 335	12
Muud äritulud	275 700	238 994	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-130 453	-62 084	14
Mitmesugused tegevuskulud	-40 236	-28 109	15
Tööjõukulud	-50 482	-27 132	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-43 664	-18 701	6,7
Muud ärikulud	-46 160	-22 801	17
Kokku ärikasum (-kahjum)	385 629	287 502	
Intressikulud	-385 675	-287 519	18
Muud finantstulud ja -kulud	46	17	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	0	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.08.2015 - 31.07.2016	01.08.2014 - 31.07.2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	385 629	287 502	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	43 664	18 701	7
Muud korrigeerimised	-223 429	-215 033	
Kokku korrigeerimised	-179 765	-196 332	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 284	-133	3
Varude muutus	2 653	-3 000	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	36 090	22 676	10
Kokku rahavood äritegevusest	241 323	110 713	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-216 374	-85 164	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 684 000	-2 108 600	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	47 000	0	6
Laekunud intressid	46	17	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 853 328	-2 193 747	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 136 413	2 367 917	9
Saadud laenude tagasimaksed	-1 940 168	-51 328	9
Makstud intressid	-294 335	-92 421	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 901 910	2 224 168	
Kokku rahavood	289 905	141 134	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	255 924	114 790	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	289 905	141 134	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	545 829	255 924	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.07.2014	10 000	0	10 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0
31.07.2015	10 000	0	10 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0
31.07.2016	10 000	0	10 000

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Linnakodu OÜ 2015-2016 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Linnakodu OÜ 2015-2016 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01. august 2015 kuni 31. juuli 2016 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 kulusi.

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

Raha

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

Rahavood on kajastatud kaudsel meetodil.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 akumuleeritud 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 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. 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiiir 300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

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.

Finantskohustused

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.

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 kohustused

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.

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)

	31.07.2016	31.07.2015
Pangakontod	545 829	255 924
Kokku raha	545 829	255 924

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.07.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 355	4 355
Ostjatelt laekumata arved	4 355	4 355
Ettemaksed	5 810	5 810
Tulevaste perioodide kulud	2 536	2 536
Muud makstud ettemaksed	3 274	3 274
Makstud tagatised	177	177
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 342	10 342
	31.07.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 205	5 205
Ostjatelt laekumata arved	5 205	5 205
Ettemaksed	1 675	1 675
Tulevaste perioodide kulud	1 280	1 280
Muud makstud ettemaksed	395	395
Makstud tagatised	177	177
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 057	7 057

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.07.2016	31.07.2015
Sisustuskaubad	347	3 000
Kokku varud	347	3 000

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.07.2016		31.07.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	642	0	333
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	1
Sotsiaalmaks	0	1 089	0	561
Kohustuslik kogumispension	0	66	0	34
Töötuskindlustusmaksed	0	38	0	0
Maamaks	0	1 780	0	904
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	3 615	0	1 833

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 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.07.2015	4 295 312
Ostud ja parendused	4 684 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	243 430
Müügid	-43 140
31.07.2016	9 179 602

	01.08.2015 - 31.07.2016	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	340 277	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	68 369	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	47 000	

Kinnisvarainvesteeringute arvestamisel on kasutatud õiglase väärtuse meetodit.

Hindamisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Hinnangu aluseks on võetud turuväärtus.

Kinnisvarainvesteeringutes sisaldub ettemaks kinnisvarainvesteeringute eest summas 201 962 eurot.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.07.2015					
Soetusmaksumus	1 199	0	1 199	138 070	139 269
Akumuleeritud kulum	-325	0	-325	-21 591	-21 916
Jääkmaksumus	874	0	874	116 479	117 353
Ostud ja parendused	978	1 780	2 758	212 874	215 632
Muud ostud ja parendused	978	1 780	2 758	212 874	215 632
Amortisatsioonikulu	-344	-597	-941	-41 701	-42 642
Müügid	0	0	0	-2 366	-2 366
Ümberklassifitseerimised	-509	509	0	0	0
Muud ümberklassifitseerimised	-509	509	0	0	0
31.07.2016					
Soetusmaksumus	1 668	2 289	3 957	348 578	352 535
Akumuleeritud kulum	-669	-597	-1 266	-63 292	-64 558
Jääkmaksumus	999	1 692	2 691	285 286	287 977

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.08.2015 - 31.07.2016	01.08.2014 - 31.07.2015
Kasutusrenditulu	340 277	164 015
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.07.2016	31.07.2015
12 kuu jooksul	439 835	216 735
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	6 851 000	3 367 500
Kokku	6 851 000	3 367 500

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.07.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Tuletisinstrumentid	4 907	4 907			2,7 %	EUR	05/2017
Lühiajalised laenud kokku	4 907	4 907					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	3 966 742	91 042	0	3 875 700	1,9 %	EUR	02/2021
Laenud emaettevõttelt	5 590 145	0	0	5 590 145	10 %	EUR	11/2064
Pikaajalised laenud kokku	9 556 887	91 042		9 465 845			
Laenukohustused kokku	9 561 794	95 949		9 465 845			
	31.07.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	1 219 586	53 160	1 166 426	0	2,7 %	EUR	05/2017
Laenud emaettevõttelt	3 155 334	0	0	3 155 334	10 %	EUR	11/2064
Tuletisinstrumentid	5 899	0	5 899	0	2,7 %	EUR	05/2017
Pikaajalised laenud kokku	4 380 819	53 160	1 172 325	3 155 334			
Laenukohustused kokku	4 380 819	53 160	1 172 325	3 155 334			

Bilansipäeva seisuga on laenude tagatiseks panditud Kinnisvarainvesteeringutena näidatud vara bilansilise maksumusega 8 433 140 eurot (2014: 3 641 500 eurot).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.07.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	27 971	27 971
Võlad töövõtjatele	4 148	4 148
Maksuvõlad	3 615	3 615
Muud võlad	317 914	317 914
Intressivõlad	314 589	314 589
Muud viitvõlad	3 325	3 325
Saadud ettemaksed	207	207
Tulevaste perioodide tulud	207	207
Ostjate ettemaksed	664	664
Tagatised rentnikelt	77 204	77 204
Reserv	20 580	20 580
Kokku võlad ja ettemaksed	452 303	452 303
	31.07.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 117	14 117
Võlad töövõtjatele	1 700	1 700
Maksuvõlad	1 833	1 833
Muud võlad	232 275	232 275
Intressivõlad	231 714	231 714
Muud viitvõlad	561	561
Ostjate ettemaksed	521	521
Tagatised rentnikelt	37 381	37 381
Kokku võlad ja ettemaksed	287 827	287 827

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.07.2016	31.07.2015
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa 1 nimiväärtus 10 000 eurot.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	01.08.2015 - 31.07.2016	01.08.2014 - 31.07.2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	420 924	207 335
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	420 924	207 335
Kokku müügitulu	420 924	207 335
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	340 277	164 015
Muud tulud	80 647	43 320
Kokku müügitulu	420 924	207 335

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	01.08.2015 - 31.07.2016	01.08.2014 - 31.07.2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	269 131	237 730
Muud	6 569	1 264
Kokku muud äritulud	275 700	238 994

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.08.2015 - 31.07.2016	01.08.2014 - 31.07.2015
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-571	-197
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-89 421	-56 915
Muud	-40 461	-4 972
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-130 453	-62 084

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.08.2015 - 31.07.2016	01.08.2014 - 31.07.2015
Mitmesugused bürookulud	-7 275	-4 348
Lähetuskulud	-964	-1 091
Sisseostetud teenused	-28 241	-22 225
Muud	-3 756	-445
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-40 236	-28 109

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.08.2015 - 31.07.2016	01.08.2014 - 31.07.2015
Palgakulu	-37 851	-20 400
Sotsiaalmaksud	-12 631	-6 732
Kokku tööjõukulud	-50 482	-27 132
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1

Majandusaastal arvestatud tasusid juhatuse liikmele 20 400 eurot (Lisa 18).

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.08.2015 - 31.07.2016	01.08.2014 - 31.07.2015
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-45 701	-22 698
Trahvid, viivised ja hüvitised	-114	-23
Muud	-345	-80
Kokku muud ärikulud	-46 160	-22 801

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	01.08.2015 - 31.07.2016	01.08.2014 - 31.07.2015
Pangalaenu	-69 582	-49 459
Laenu emaettevõtelt	-314 447	-232 161
Muud intressikulud	-1 646	-5 899
Kokku intressikulud	-385 675	-287 519

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Asunto Investments B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.07.2016		31.07.2015	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	6 111 299	0	3 386 588
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	373	7 268	1 602	1 670

01.08.2015 - 31.07.2016	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Emaettevõtja	0	0	2 445 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	166 258	0	0
01.08.2014 - 31.07.2015	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Emaettevõtja	0	0	1 800 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	72 898	1 602	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	01.08.2015 - 31.07.2016	01.08.2014 - 31.07.2015
Arvestatud tasu	20 400	20 400

Majandusaastal arvestatud tasusid juhatuse liikmele 20 400 eurot (Lisa 16).

Juhatusel liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasne ettevõttele täiendavat kulu.

Emaettevõttelt saadud laenu intress on kuni 10%, laen on tagatiseta (Lisa 9).

Emaettevõtte laenu intressid 313 540 eurot (2015: 231 254 eurot) (Lisa 9).

Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva

November 2016 lõpu seisuga on Linnakodu OÜ ja Asunto Investments BV vaheline laenuleping lõpetatud.

Asunto Investments on teinud sissemakse Linnakodu vabatahtlikusse reservkapitali summas 5 694 535 eurot, mille eesmärgiks on Asunto Investments nõue Linnakodu vastu ning kuni laenulepingu lõpetamiseni kogunenud intress.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.01.2017

Linnakodu OÜ (registrikood: 12565925) 01.08.2015 - 31.07.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO SALUOKS	Juhatuse liige	24.01.2017
VILJAR KÄHARI	Juhatuse liige	24.01.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Linnakodu OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Linnakodu OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.07.2016, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 18, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Linnakodu OÜ finantsseisundit seisuga 31.07.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Heidi Renzer

Vandeaudiitori number 469

Arvestus Finants Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 243

Liivalaia 20a, Tallinn

26.01.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Linnakodu OÜ (registrikood: 12565925) 01.08.2015 - 31.07.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIDI RENZER	Vandeaudiitor	26.01.2017

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	340277	80.84%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	80647	19.16%	Ei

Sidevahendid

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