

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.08.2014

aruandeaasta lõpp: 31.07.2015

ärinimi: Linnakodu OÜ

registrikood: 12565925

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

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 Tegevuse jätkuvus	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.

	2014-2015	2013-2014
Müügitulu	207 335	41 373
Käibe kasv	401 %	100 %
Kinnisvarainvesteeringute maht koguvarast	92 %	92 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	78 %	99 %
Lühiajalise maksevõime kordaja	75 %	93 %

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

Tallinna korteriturg aasta 2015 keskel on stabiilne. Tehinguaktiivsus on jätkuvalt suhteliselt kõrge, ent vanade majade korterite hinnad laiemas plaanis ei ole tõusnud juba peaaegu aasta aega. Statistiliselt keskmine korteritehingu hind jätkab tõusu, ent see tuleb täna peamiselt uusarenduste arvelt, mille osakaal tehingute arvus on hinnanguliselt 20% ja kus tehinguid tehakse kõrgema hinnaga. Müüjate hinnaootused on kerkinud kohati ebamõistlikule kõrgusele, mis pikendab oluliselt müügiperioode. Lisaks on jätkuvalt õhus võimalus vanemate majade korteri hindade korrigeerimiseks allapoole. Linnakodu jätkab portfelli kasvatamist, ent eelneva info valguses on positsioon pigem konservatiivne.

Üüriturg jätkab tõusutrendis. Heade üüripindade järele püsib nõudlus jätkuvalt kõrgel. Võib eeldada, et 2016 aasta alguses jõustuvad tulumaksusoodustused motiveerivad suuremat osa eraisikutest üürileandjaid tulu deklareerima, aidata seeläbi üüriturgu üldiselt korrastada ja läbipaistvamaks muuta.

Majandusaastal olid tööjõukulud kokku 27 132 eurot, sealhulgas palgakulu 20 400 eurot ja sotsiaalmaksud 6 732 eurot. Tööjõukulud moodustasid juhatuse liikmele makstud tasud.

Majandusaastal tehti kinnisvarainvesteeringuid kokku summas 2 108 600 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.07.2015	31.07.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	255 924	114 790	2
Nõuded ja ettemaksed	7 057	6 924	3
Varud	3 000	0	4
Kokku käibevara	265 981	121 714	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 295 312	1 971 679	6
Materiaalne põhivara	117 353	50 890	7
Kokku põhivara	4 412 665	2 022 569	
Kokku varad	4 678 646	2 144 283	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	53 160	43 795	9
Võlad ja ettemaksed	287 827	79 523	10
Kokku lühiajalised kohustused	340 987	123 318	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 327 659	2 010 965	9
Kokku pikaajalised kohustused	4 327 659	2 010 965	
Kokku kohustused	4 668 646	2 134 283	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	11
Kokku omakapital	10 000	10 000	
Kokku kohustused ja omakapital	4 678 646	2 144 283	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.08.2014 - 31.07.2015	07.11.2013 - 31.07.2014	Lisa nr
Müügitulu	207 335	41 373	12
Muud äritulud	238 994	95 997	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-62 084	-16 196	14
Mitmesugused tegevuskulud	-28 109	-47 456	15
Tööjõukulud	-27 132	0	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-18 701	-3 215	7
Muud ärikulud	-22 801	-16 543	17
Kokku ärikasum (-kahjum)	287 502	53 960	
Intressikulud	-287 519	-53 965	18
Muud finantstulud ja -kulud	17	5	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	0	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.08.2014 - 31.07.2015	07.11.2013 - 31.07.2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	287 502	53 960
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-196 332	-76 494
Kokku korrigeerimised	-196 332	-76 494
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-133	-6 924
Varude muutus	-3 000	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	22 676	33 897
Kokku rahavood äritegevusest	110 713	4 439
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-85 164	-54 105
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 108 600	-1 891 970
Laekunud intressid	17	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 193 747	-1 946 070
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 367 917	2 116 370
Saadud laenude tagasimaksed	-51 328	-8 504
Makstud intressid	-92 421	-7 193
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-54 252
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 224 168	2 046 421
Kokku rahavood	141 134	104 790
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	114 790	10 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus	141 134	104 790
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	255 924	114 790

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
07.11.2013	10 000	0	10 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0
31.07.2014	10 000	0	10 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0
31.07.2015	10 000	0	10 000

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Linnakodu OÜ 2014-2015 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 2014-2015 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01. august 2014 kuni 31. juuli 2015 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 rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, nõudmiseni- ja tähtajalisi hoiuseid ning rahaturufondi osakuid.

Rahavood on kajastatud kaudsel meetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutaks on loetud kõik teised valuutad peale Euro.

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on ümber hinnatud Eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel.

Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tuluna või kuluna.

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 kajastatavatel 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 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

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

Eraldisina 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 õiglasest väärtusest, 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 äriliste otsustele.

Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud)
- Osühingu juhatus.

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.07.2015	31.07.2014
Sularaha kassas	0	350
Pangakontod	255 924	114 440
Kokku raha	255 924	114 790

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.07.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 205	5 205	0	0
Ostjatelt laekumata arved	5 205	5 205	0	0
Ettemaksed	1 675	1 675	0	0
Tulevaste perioodide kulud	1 280	1 280	0	0
Muud makstud ettemaksed	395	395	0	0
Makstud tagatised	177	177	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 057	7 057	0	0

	31.07.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 362	4 362	0	0
Ostjatelt laekumata arved	4 362	4 362	0	0
Ettemaksed	2 562	2 562	0	0
Tulevaste perioodide kulud	1 398	1 398	0	0
Muud makstud ettemaksed	1 164	1 164	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 924	6 924	0	0

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.07.2015	31.07.2014
Sisustuskaubad	3 000	0
Kokku varud	3 000	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.07.2015		31.07.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	333	0	0
Erisoodustuse tulumaks	0	1	0	0
Sotsiaalmaks	0	561	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	34	0	0
Maamaks	0	904	0	188
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 833	0	188

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	
07.11.2013	0
Ostud ja parendused	1 891 970
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	79 709
Müügid	0
31.07.2014	1 971 679
Ostud ja parendused	2 108 600
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	215 033
Müügid	0
31.07.2015	4 295 312

	01.08.2014 - 31.07.2015	07.11.2013 - 31.07.2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	164 015	32 515
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	62 084	16 496

Kinnisvarainvesteeringute arvestamisel on kasutatud õiglase väärtuse meetodit.

Hindamisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Hinnangu aluseks on võetud turuväärtus.

Seisuga 31.07.2015 on kajastatud õiglase väärtuse meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringuid summas 3 982 500 eurot (2014: 1 965 365 eurot) ja ettemakseid kinnisvarainvesteeringute eest summas 312 812 eurot (2014: 6314 eurot).

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
07.11.2013				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	0		54 105	54 105
Amortisatsioonikulu	0		-3 215	-3 215
31.07.2014				
Soetusmaksumus	0	0	54 105	54 105
Akumuleeritud kulum	0	0	-3 215	-3 215
Jääkmaksumus	0	0	50 890	50 890
Ostud ja parendused	1 199	1 199	83 965	85 164
Amortisatsioonikulu	-325	-325	-18 376	-18 701
31.07.2015				
Soetusmaksumus	1 199	1 199	138 070	139 269
Akumuleeritud kulum	-325	-325	-21 591	-21 916
Jääkmaksumus	874	874	116 479	117 353

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.08.2014 - 31.07.2015	07.11.2013 - 31.07.2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	164 015	32 515	12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.07.2015	31.07.2014	Lisa nr
12 kuu jooksul	216 735	139 176	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	3 367 500	1 766 767	
Kokku	3 367 500	1 766 767	

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	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			
	31.07.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	700 333	43 795	656 538	0	3,3 %	EUR	05/2017
Laenud emaettevõttelt	1 354 427	0	0	1 354 427	10 %	EUR	11/2064
Pikaajalised laenud kokku	2 054 760	43 795	656 538	1 354 427			
Laenukohustused kokku	2 054 760	43 795	656 538	1 354 427			

Bilansipäeva seisuga on laenude tagatiseks panditud Kinnisvarainvesteeringutena näidatud vara bilansilise maksumusega 3 641 500 eurot (2014: 1 435 650 eurot).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.07.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	14 117	14 117	0	0
Võlad töövõtjatele	1 700	1 700	0	0
Maksuvõlad	1 833	1 833	0	0
Muud võlad	232 275	232 275	0	0
Intressivõlad	231 714	231 714	0	0
Muud viitvõlad	561	561	0	0
Ostjate ettemaksed	521	521	0	0
Tagatised rentnikelt	37 381	37 381	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	287 827	287 827	0	0

	31.07.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	15 764	15 764	0	0
Maksuvõlad	188	188	0	0
Muud võlad	45 626	45 626	0	0
Intressivõlad	45 626	45 626	0	0
Ostjate ettemaksed	165	165	0	0
Tagatised rentnikelt	17 780	17 780	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	79 523	79 523	0	0

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.07.2015	31.07.2014
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa 1 nimiväärtus 10 000 eurot.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	01.08.2014 - 31.07.2015	07.11.2013 - 31.07.2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	207 335	41 373
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	207 335	41 373
Kokku müügitulu	207 335	41 373
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	164 015	32 515
Muud tulud	43 320	8 858
Kokku müügitulu	207 335	41 373

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	01.08.2014 - 31.07.2015	07.11.2013 - 31.07.2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	237 730	95 987
Muud	1 264	10
Kokku muud äritulud	238 994	95 997

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.08.2014 - 31.07.2015	07.11.2013 - 31.07.2014
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-197	-250
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-56 915	-12 861
Muud	-4 972	-3 085
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-62 084	-16 196

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.08.2014 - 31.07.2015	07.11.2013 - 31.07.2014
Mitmesugused bürookulud	-4 348	-432
Lähetuskulud	-1 091	0
Sisseostetud teenused	-22 225	-45 772
Muud	-445	-1 252
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-28 109	-47 456

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.08.2014 - 31.07.2015	07.11.2013 - 31.07.2014
Palgakulu	-20 400	0
Sotsiaalmaksud	-6 732	0
Kokku tööjõukulud	-27 132	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

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

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.08.2014 - 31.07.2015	07.11.2013 - 31.07.2014
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-22 698	-16 278
Trahvid, viivised ja hüvitised	-23	-143
Muud	-80	-122
Kokku muud ärikulud	-22 801	-16 543

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	01.08.2014 - 31.07.2015	07.11.2013 - 31.07.2014
Pangalaenu	-49 459	-7 660
Laenu emaettevõtelt	-232 161	-46 305
Muud intressikulud	-5 899	0
Kokku intressikulud	-287 519	-53 965

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.07.2015		31.07.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	3 386 588	0	1 400 053
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 602	1 670	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
07.11.2013 - 31.07.2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Emaettevõtja	0	0	1 354 427
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	53 400	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	01.08.2014 - 31.07.2015	07.11.2013 - 31.07.2014
Arvestatud tasu	20 400	0

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 10%, laen on tagatiseta (Lisa 9).

Emaettevõtte laenu intressid 231 254 eurot (2014: 45 626 eurot) (Lisa 9).

Lisa 20 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. juuli 2015 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 75 tuhande euro võrra.

Ettevõtte aastaaruanne on koostatud lähtudes eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsenud ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust. Ettevõtte juhtkond on analüüsinud olukorda ning on seisukohal, et ettevõtte suudab täita lühiajalised kohustused õigeaegselt ning intresside väljamaksmine toimub ainult juhul kui see on finantsiliselt võimalik.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.10.2015

Linnakodu OÜ (registrikood: 12565925) 01.08.2014 - 31.07.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO SALUOKS	Juhatuse liige	26.10.2015
VILJAR KÄHARI	Juhatuse liige	27.10.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Linnakodu OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Linnakodu OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.07.2015, 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 arvnäitajate 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 arvestuspoliitika 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 31.07.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevara 75 tuhande euro võrra seisuga 31. juuli 2015. Ettevõtte juhtkonna kava tegevuste kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 20. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Heidi Renzer

Vandeaudiitori number 469

Pro Forma OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 243

Liivalaia 22, Tallinn

27.10.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Linnakodu OÜ (registrikood: 12565925) 01.08.2014 - 31.07.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIDI RENZER	Vandeaudiitor	27.10.2015

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	164015	79.11%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	43320	20.89%	Ei

Sidevahendid

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