

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 07.11.2013

aruandeaasta lõpp: 31.07.2014

ärinimi: Linnakodu OÜ

registrikood: 12565925

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 15

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
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	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Muud ärikulud	15
Lisa 17 Intressikulud	15
Lisa 18 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

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

Linnakodu OÜ eesmärk on investeerida üürikorteritesse.

Esimene majandusaasta lõppes edukalt, kinnisvaraportfelli õnnestus kasvatada planeeritud mahus. Järgneval majandusaastal planeerib ettevõtte investeeringutega jätkata.

	2012-2013
Müügitulu	41 373
Aruandeaasta kasum	0
Kinnisvarainvesteeringute maht koguvarast	92 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	99 %
Lühiajalise maksevõime kordaja	93 %

- Kinnisvarainvesteeringute maht koguvarast = kinnisvarainvesteeringud / kokku varad
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused
- Lühiajalise maksevõime kordaja = raha ja ekvivalendid / lühiajalised kohustused

Tallinna korterite müügiturg on majandusaasta lõpu seisuga stabiilne. 2014 aasta alguse hinnatõusule järgnes suvel kerge korrigeerimine allapoole ning ettevõtte ootab müügihindade kasvu pidurdumist 2014 aasta lõpus ja 2015 aastal. Suveperioodil jääb reeglina müügipakkumisi vähemaks ning tehinguid tehakse selgelt vähem, samas kui ülejäänud 9 kuud on tehinguaktiivsus kõrge. Viimast soosib euribori madal tase ning pankade aktiivsus kodulaenude väljastamisel. Nõudlus korralike üüripindade järele püsib jätkuvalt kõrge tõenäoliselt ka tulevatel aastatel.

Majandusaastal Linnakodu OÜ-l töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Majandusaastal tehti kinnisvarainvesteeringuid kokku summas 1 891 970 EUR.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.07.2014	07.11.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	114 790	10 000	2
Nõuded ja ettemaksed	6 924	0	3
Kokku käibevara	121 714	10 000	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 971 679	0	5
Materiaalne põhivara	50 890	0	6
Kokku põhivara	2 022 569	0	
Kokku varad	2 144 283	10 000	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	43 795	0	8
Võlad ja ettemaksed	79 523	0	9
Kokku lühiajalised kohustused	123 318	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 010 965	0	8
Kokku pikaajalised kohustused	2 010 965	0	
Kokku kohustused	2 134 283	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	10
Kokku omakapital	10 000	10 000	
Kokku kohustused ja omakapital	2 144 283	10 000	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	07.11.2013 - 31.07.2014	07.11.2013 - 07.11.2013	Lisa nr
Müügitulu	41 373	0	11
Muud äritulud	95 997	0	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 196	0	13
Mitmesugused tegevuskulud	-47 456	0	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 215	0	6
Muud ärikulud	-16 543	0	16
Kokku ärikasum (-kahjum)	53 960	0	
Intressikulud	-53 965	0	17
Muud finantstulud ja -kulud	5	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	0	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	07.11.2013 - 31.07.2014	07.11.2013 - 07.11.2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	53 960	0	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-76 494	0	5, 6
Kokku korrigeerimised	-76 494	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 924	0	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	33 897	0	9
Kokku rahavood äritegevusest	4 439	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-54 105	0	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 891 970	0	5
Laekunud intressid	5	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 946 070	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 116 370	0	8
Saadud laenude tagasimaksed	-8 504	0	
Makstud intressid	-7 193	0	17
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-54 252	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 046 421	0	
Kokku rahavood	104 790	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 000	10 000	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	104 790	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	114 790	10 000	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

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

Lisainformatsioon toodud Lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Linnakodu OÜ 2013-2014 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 2013-2014 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 07. november 2013 kuni 31. juuli 2014 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

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavat kulu kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud".

Nõuded, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning bilansist välja kantud. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud samal kulukirjel vastukandena.

Ettemaksed hankijatele kajastatakse nende tegemise hetkel bilansireal nõuded ja ettemaksed.

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.

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 remondikulud 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 alampiir 300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
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 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

Kõikide maksude arvestamisel ja kajastamisel lähtutakse Eesti Vabariigis kehtivast seadusandlusest.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse 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 äriolulistele 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)

	31.07.2014	07.11.2013
Sularaha kassas	350	0
Pangakontod	114 440	10 000
Kokku raha	114 790	10 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.07.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.07.2014		07.11.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Maamaks	0	188	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	188	0	0

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	
07.11.2013	0
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
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

	07.11.2013 - 31.07.2014	07.11.2013 - 07.11.2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	32 515	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 496	0

Kinnisvarainvesteeringute arvestamisel on kasutatud õiglase väärtuse meetodit.
 Hindamisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.
 Hinnangu aluseks on võetud turuväärtus.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
07.11.2013		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
07.11.2013		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	54 105	54 105
Amortisatsioonikulu	-3 215	-3 215
31.07.2014		
Soetusmaksumus	54 105	54 105
Akumuleeritud kulum	-3 215	-3 215
Jääkmaksumus	50 890	50 890

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	07.11.2013 - 31.07.2014	07.11.2013 - 07.11.2013
Kasutusrenditulu	32 515	0
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.07.2014	07.11.2013
12 kuu jooksul	139 176	0
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 766 767	0

Kokku	1 766 767	0
--------------	------------------	----------

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.07.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	700 333	43 795	656 538	0	3,3 %	EUR	04/2017	17
Laenud emaettevõttelt	1 354 427	0	0	1 354 427	10 %	EUR	11/2064	17
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				

Vastavalt laenulepingule emaettevõttega on intressimäär 10% saadud laenu põhiosalt, kuid intressikohtustus tekib vaid kasumi ulatuses. Kasumit ületava osa osas tekib kohustus siis, kui järgmistel perioodidel kasumit teenitakse.

Bilansipäeva seisuga on laenude tagatiseks panditud Kinnisvarainvesteeringutena näidatud vara bilansilise maksumusega 1 435 650 eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.07.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	15 764	15 764	0	0	
Maksuvõlad	188	188	0	0	4
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 10 Osakapital

(eurodes)

	31.07.2014	07.11.2013
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa 1 nimiväärtus 10 000 EUR.		

Perioodil 07.11.2013 - 31.07.2014 emiteeritud osade arv 1.

Emiteerimisel saadud tasu 10 000 EUR.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	07.11.2013 - 31.07.2014	07.11.2013 - 07.11.2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	41 373	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	41 373	0
Kokku müügitulu	41 373	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	32 515	0
Üürnikele kommunaalteenuste vahendamine	8 858	0
Kokku müügitulu	41 373	0

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	07.11.2013 - 31.07.2014	07.11.2013 - 07.11.2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	95 987	0
Traavid, viivised ja hüvitised	10	0
Kokku muud äritulud	95 997	0

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	07.11.2013 - 31.07.2014	07.11.2013 - 07.11.2013
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	250	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	12 861	0
Korterite jooksvad remondid	1 922	0
Kindlustus	688	0
Maamaks	379	0
Muud	96	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	16 196	0

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	07.11.2013 - 31.07.2014	07.11.2013 - 07.11.2013
Mitmesugused bürookulud	-432	0
Lähetuskulud	-1 062	0
Juriidilised kulud	-42 592	0
Raamatupidamiskulud	-3 180	0
Muud	-190	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-47 456	0

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

2013-2014 majandusaastal ei olnud Linnakodu OÜ-l töötajaid.
Juhatusel liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	07.11.2013 - 31.07.2014	07.11.2013 - 07.11.2013
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-16 278	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	-143	0
Muud	-122	0
Kokku muud ärikulud	-16 543	0

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	07.11.2013 - 31.07.2014	07.11.2013 - 07.11.2013	Lisa nr
Pangalaenud	7 660	0	8
Laenud emaettevõttelt	46 305	0	8
Kokku intressikulud	53 965	0	

Vastavalt laenulepingule emaettevõttega on intressimäär 10% saadud laenu põhiosalt, kuid intressikohtustus tekib vaid kasumi ulatuses. Kasumit ületava osa osas tekib kohustus siis, kui järgmistel perioodidel kasumit teenitakse. Bilansipäeva seisuga on väljaarvestatud laenuintressid kokku 81 342 eurot, millest laenuintresside kulu ja kohustusena on kajastatud 45 626 eurot ning 35 716 eurot on seisuga 31.07.2014 tingimuslik kohustus.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.07.2014		07.11.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 400 053	0	0

07.11.2013 - 31.07.2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	45 626	0	0	0	1 354 427	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	53 400	0	0	0	0	0
07.11.2013 - 07.11.2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	0	0

2013-2014 majandusaastal juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.10.2014

Linnakodu OÜ (registrikood: 12565925) 07.11.2013 - 31.07.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO SALUOKS	Juhatuse liige	31.10.2014
VILJAR KÄHARI	Juhatuse liige	04.11.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Linnakodu OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Linnakodu OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.07.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusesele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

Me viisime oma ülevaatusese läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusese omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusesele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades Linnakodu OÜ finantsseisundit seisuga 31.07.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Heidi Renzer

Vandeauditiitori number 469

Pro Forma OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 243

Liivalaia 22, Tallinn

05.11.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Linnakodu OÜ (registrikood: 12565925) 07.11.2013 - 31.07.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIDI RENZER	Vandeaudiitor	05.11.2014

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	32515	78.59%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	8858	21.41%	Ei

Sidevahendid

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