

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Linnrent OÜ

registrikood: 12765191

tänava/talu nimi, A. Laigo tn
maja ja korteri number: 1

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51011

telefon: +372 5020486

e-posti aadress: erik@suitsukala.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 5 Müügitulu	9
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Juhatuse tegevusaruanne

Linnrent OÜ alustas tegevust 08.12.2014.aastal kinnisvara valdkonnas. EMTAK 68201 - Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. Käive 2022 aastal oli 100 852 tuhat eurot. Müügitulust 100% moodustas põhitegevust. Ettevõtte teenis 2022.aastal puhaskasumit 70,4 tuhat eurot.

Linnrent OÜ tööjõukulutusi 2022. aastal puudusid.

Linnrent OÜ järgmise majandusaasta põhieesmärgiks on turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	35 860	65 436	
Nõuded ja ettemaksed	13 501	4 430	
Kokku käibevarad	49 361	69 866	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	271 555	204 555	2
Kokku põhivarad	271 555	204 555	
Kokku varad	320 916	274 421	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 031	35 531	3
Võlad ja ettemaksed	11 369	7 862	
Kokku lühiajalised kohustised	19 400	43 393	
Kokku kohustised	19 400	43 393	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	228 528	170 352	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 488	58 176	
Kokku omakapital	301 516	231 028	
Kokku kohustised ja omakapital	320 916	274 421	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	100 852	83 921	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 038	-6 337	6
Mitmesugused tegevuskulud	-25 139	-19 410	7
Muud ärikulud	-504	0	
Ärikasum (kahjum)	70 171	58 174	
Muud finantstulud ja -kulud	317	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	70 488	58 176	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 488	58 176	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Linnrent OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lühendatult ja on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Eesti finantsaruandluse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamarupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte 2022. aasta kasumiaruanne on koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse skeemi nr. 1 kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritavad varad ja kohustused hinnatakse ümber EUR-i bilansipäeval kehtinud valuutakursside alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse bilansis tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud tegevuskuludes.

Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb transpordikuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutudkeskmise meetodit.

Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud kaupade kuluna.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse arvestuses kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansist algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused

on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varaobjekte, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja mille soetusmaksumus on alates 3 000 euri.

Lühema kasuliku elueaga või madalama soetusmaksumusega vara, kantakse soetamise hetkel kuluks.

Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja transpordikuludest.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Amortisatsiooninorm määratakse põhivara objektile sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Kulumi arvestus algab vara kasutuselevõtu kuust.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kinnisvarainvesteeringult amortisatsiooni ei arvestata.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvarainvesteering	ei amortiseerita

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, maksuvõlad ja muud viitvõlad) on arvele võetud soetusmaksumusega.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Müügitulude kajastamine vastavalt Eesti Vabariigi seadustele kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse strateegia tavaga.

Eesti Vabariigi finantsaruandluse strateegiaga tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise

Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse tuluna, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud ostjale. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu on laekunud.

Kulud

Kulude kajastamine toimub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga.

Eesti Vabariigi finantsaruandluse strateegiaga tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Kuludena kajastatakse kõik jooksva aasta jooksul tehtud kulud, mis on vajalikud tulu saamiseks.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. 2023. aastal väljamakstavatele dividendidele tuleb rakendada 14% (14/86) soodusmaksumäära kui äriühing on kolmel viimasel aastal maksnud ja maksustanud dividende. Soodusmääraga maksustatakse dividendid, mille suurus on 1/3 kolmel viimasel aastal väljamakstud ja maksustatud dividendide summast.

Kui soodusmääraga maksustatud dividendi saajaks on üksikisik, rakendatakse täiendavalt 7% tulumaksu kinnipidamist. Arvestus on kassapõhine, 1/3 arvesse lähevad ainult need dividendid, millelt äriühing on kolmel viimasel aastal tulumaksu tasunud. Maksuvabalt edasimakstud dividendid (saadud teistelt äriühingutelt kellega on osalus vähemalt 10%) soodusmäära arvestusse ei lähe. Kui äriühing ei ole kolmel viimasel aastal maksustatud dividende välja maksnud on ka 2023 aasta maksumäär endiselt 20/80. 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

OÜ Linnrent aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoleks:

a.omanik

b.tegev- ja kõrgem juhtkond;

c.eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	204 555	204 555
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	204 555	204 555
31.12.2021		
Soetusmaksumus	204 555	204 555
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	204 555	204 555
Ostud ja parendused	67 000	67 000
31.12.2022		
Soetusmaksumus	271 555	271 555
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	271 555	271 555

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	79 347	64 431
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 832	4 646

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juhatuse liikme laen ettevõttele	8 031	8 031			0	eur	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	8 031	8 031					
Laenukohustised kokku	8 031	8 031					
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juhatuse liikme laen ettevõttele	35 531	35 531			0	eur	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	35 531	35 531					
Laenukohustised kokku	35 531	35 531					

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	239 213	182 822
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	59 803	45 706
Kokku tingimuslikud kohustised	299 016	228 528

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	100 852	83 921
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	100 852	83 921
Kokku müügitulu	100 852	83 921
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	100 852	83 921
Kokku müügitulu	100 852	83 921

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Energia	3 046	2 442
Elektrienergia	3 046	2 442
väikevahendid	1 624	2 386
Muud	368	1 509
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	5 038	6 337

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Maarent	10	10
Mitmesugused bürookulud	1 834	1 428
Kommunaalkulud	19 503	15 031
Varakindlustus	2 225	1 743
Muud	1 567	1 198
Kokku mitmesugused tegevuskulud	25 139	19 410

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 031	35 531
Kokku laenukohustised	8 031	35 531

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 531	37 531	2 000	35 531	0
Kokku laenukohustised	37 531	37 531	2 000	35 531	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2023

Linnrent OÜ (registrikood: 12765191) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERVIN VEIMAN	Juhatuse liige	01.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	228 528
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 488
Kokku	299 016

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	100852	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Irina Veiman	47110082772	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1250 EUR (lihtomand)
Ervin Veima	36401082724	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1250 EUR (lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5020486
E-posti aadress	erik@suitsukala.ee