

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Linnrent OÜ

registrikood: 12765191

tänav a nimi, A. Laigo

maja 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 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 2021 aastal oli 83,9 tuhat eurot. Müügitulust 100% moodustas põhitegevust. Ettevõtte teenis 2021.aastal puhaskasumit 58,1 tuhat eurot.

Linnrent OÜ tööjõukulutusi 2021. aastal puudusid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	65 436	10 161
Nõuded ja ettemaksed	4 430	3 571
Kokku käibevarad	69 866	13 732
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	204 555	204 555
Kokku põhivarad	204 555	204 555
Kokku varad	274 421	218 287
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	35 531	37 531
Võlad ja ettemaksed	7 862	7 904
Kokku lühiajalised kohustised	43 393	45 435
Kokku kohustised	43 393	45 435
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	170 352	128 073
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 176	42 279
Kokku omakapital	231 028	172 852
Kokku kohustised ja omakapital	274 421	218 287

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	83 921	62 997
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 337	-2 608
Mitmesugused tegevuskulud	-19 410	-17 881
Muud ärikulud	0	-231
Ärikasum (kahjum)	58 174	42 277
Muud finantstulud ja -kulud	2	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	58 176	42 279
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 176	42 279

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Linnrent OÜ 2021. 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 2021. 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 450 EUR.

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 tööeest. 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 450

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvarainvesteeringud	kuni 50 aastat

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 rendimaksud 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

Müügitulu 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

Toimkonna 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 Toimkonna 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. 2022. 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 2022 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
31.12.2019		
Soetusmaksumus	159 555	159 555
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	159 555	159 555
Ostud ja parendused	45 000	45 000
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

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	83 921	62 997
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 337	2 608

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	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 ettevõ	35 531	35 531			0	eur	31,12,2022
Lühiajalised laenud kokku	35 531	35 531					
Laenukohustised kokku	35 531	35 531					
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juhatuse liikme laen ettevõ	37 531	37 531			0	eur	31,12,2021
Lühiajalised laenud kokku	37 531	37 531					
Laenukohustised kokku	37 531	37 531					

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	182 822	136 282
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	45 706	34 070
Kokku tingimuslikud kohustised	228 528	170 352

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	83 921	62 997
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	83 921	62 997
Kokku müügitulu	83 921	62 997
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	83 921	62 997
Kokku müügitulu	83 921	62 997

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 531	37 531
Kokku laenukohustised	35 531	37 531

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: 10.06.2022

Linnrent OÜ (registrikood: 12765191) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERVIN VEIMAN	Juhatuse liige	10.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	170 352
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 176
Kokku	228 528

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	83921	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 (liht)
Ervin Veiman	36401082724	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1250 EUR (liht)

Sidevahendid

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