

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: aktsiaselts LINETTE

registrikood: 10076702

tänavatalu nimi, Mahtra tn 30a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13811

telefon: +372 6064933

e-posti aadress: info@linettekinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Kapitalirent	11
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 11 Aktsiakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 14 Üldhalduskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Intressikulud	16
Lisa 17 Tulumaks	16
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Üldinfo

Aktsiaselts Linette põhitegevusala on kinnisvara üürimine ja haldamine.

2021.a. olulisemaks sündmuseks oli nii Eesti ettevõtete kui ka aktsiaselts Linettele jaoks kindlasti jätkuv Covid-19 pandeemia ning sellega kaasnenud piirangud inimeste liikumisele ning kestev keeruline olukordolukord ning ebakindlus osades majandussektorites, näiteks turisminduses ning HoReCa's. Aasta teist poolt jäi aga iseloomustama energiahindade järsk, mitmekordne tõus.

Äritegevuse ülevaade

2021.aasta majandustulemused

AS Linette müügitulu oli 2021.aastal 530 195 eurot (2020.a. 495 897 eurot).

AS Linette 2021.aasta müügitulu koosnes kinnisvara üürimisest, kommunaalteenuste vahendusest ning haldusteenuste müügist.

Majanduskeskkond

Maailmamajandus jätkas 2021.aastal taastumist, kuid tarneraskused, toormehindade tõus ja koroonaviiruse omikronitüve tõttu pole olnud kasvuväljavaated nii suured kui aasta algul loodeti. Ka euroala majanduse taastumine jätkub. Kasv on küll aeglustunud, ent peaks 2022.aastal taas elavnema, kuna mitmed riigid on juba asunud koroonapiiranguid kaotama. Euroala inflatsioon jääb pea kogu 2022.aasta jooksul üle 2%.

Eesti tarbijahinnad on samuti kasvanud (2021.aastal hinnanguliselt 4,4%) ning jätkavad kasvamist ka 2022.aastal, mil hinnatõus jõuab eeldatavalt 6,9%-ni. Hindade kiire kasv on prognooside järgi siiski ajutine ning loodetavalt taandub 2022.aasta teises pooles. Tarbijakorv kallineb peamiselt erinevate energiakandjate tõttu, mille põhjused asuvad suuremas osas Eestist väljaspool.

Eesti majanduse kasvu takistavad lisaks üleilmsetele tarneprobleemidele enamikus tegevusvaldkondades üha enam ka vaba tööjõu puudus. Samuti on olemasolevad tootmisressursid juba rakendatud kõigi aegade kõrgeimal tasemel. Edasine majanduse kasv tuleb seetõttu raskemini ning järgmisel aastal kahandab kasvutempot ka erakordselt kiire hinnakasv. Siiski on oodatav majanduskasv Eestis 2022.aastal 2,8%.

Kinnisvarasektor jätkas mõneti üllatavalt kasvamist ka 2021.aastal. Ärikinnisvara osas vähenes seoses kaugtöö eelistamise suurenemisega nõudlus büroopindade (ja nende uute arenduste) järele. Samas nõudlus tootmis-, laopindade ja nn "stockoffice" pindade järele isegi suurenes.

AS Linette klientidest on mõned seotud turisminduse ja HoReCa sektoriga, kuid nende tellimustes ja majandustulemustes on toimunud teatav taastumine. Seega oli 2021.aasta AS Linette jaoks suhteliselt stabiilne aasta.

Puhaskasum

2021.a. majandustulemuseks kujunes kasum summas 184 188 eurot. 2020.aasta majandustulemuseks oli kasum 249 620 eurot.

Valutariskide ja intressimäärade muutuste risk

AS Linette arveldab valdavas osas kodumaiste ostjatega ning seega kasutatakse hankijatega arveldamiseks vaid eurosid, millest võib järeldada, et valutarisk on maandatud. Ettevõtte pikaajaliste laenude intressid on seotud EURIBOR-iga. EURIBOR-i tase oli 2021.aastal endiselt madal ning kuigi on viiteid EURIBOR-i kasvuks, jääb see ilmselt madalaks ka 2022.aastal.

Ettevõtte tegevusega olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

AS Linette tegevusega kaasnevad keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud on väikesed.

Töötajad

AS Linette töötas 2021.aastal keskmiselt 3 töötajat. Tööjõukulu koos maksudega moodustas 40 178 eurot (2020.a. 43 862 eurot), sealhulgas oli juhatuse ja nõukogu liikmete tööjõukulu koos maksudega 12 303 eurot (2020.a 12 303 eurot).

	Ettevõtte olulisemad finantssuhtarvud:				
	Näitaja	Ühik	2021	2020	
	Müügitulu	eurot	530 195	495 897	
	Müügitulu kasv (-langus)	%	6,92	2,08	
	Brutokasumi määr	%	47,1	61,4	
	Ärikasum (-kahjum)	eurot	229 403	288 305	
	Ärirentaablus	%	43,3	58,1	
	Puhaskasum (-kahjum)	eurot	184 188	249 620	
	Puhasrentaablus	%	34,7	50,3	
	Lühiajaliste kohustiste kattekordaja		0,23	0,23	
	Varade rentaablus (ROA)	%	6,0	7,9	
	Omakapitali rentaablus (ROE)	%	7,5	10,3	

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibekasv % = (müügitulu 2021- müügitulu 2020) / müügitulu 2020 * 100

Brutokasumimäär % = brutokasum / müügitulu * 100

Ärirentaablus % = ärikasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus % = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

ROA = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 315	47 006	
Nõuded ja ettemaksed	54 341	24 551	2
Kokku käibevarad	78 656	71 557	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 984 839	3 050 069	4
Materiaalsed põhivarad	20 508	22 466	5
Kokku põhivarad	3 005 347	3 072 535	
Kokku varad	3 084 003	3 144 092	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	113 909	110 946	8
Võlad ja ettemaksed	230 688	194 446	9
Kokku lühiajalised kohustised	344 597	305 392	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	299 691	412 868	8
Kokku pikaajalised kohustised	299 691	412 868	
Kokku kohustised	644 288	718 260	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	40 960	40 960	11
Ülekurss	103 622	103 622	
Kohustuslik reservkapital	3 579	3 579	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 107 366	2 028 051	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	184 188	249 620	
Kokku omakapital	2 439 715	2 425 832	
Kokku kohustised ja omakapital	3 084 003	3 144 092	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	530 195	495 897	4, 7, 12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-280 643	-191 437	13
Brutokasum (-kahjum)	249 552	304 460	
Üldhalduskulud	-20 257	-16 177	14
Muud äritulud	110	27	
Muud ärikulud	-2	-5	
Ärikasum (kahjum)	229 403	288 305	
Intressitulud	4	4	
Intressikulud	-10 739	-13 284	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	218 668	275 025	
Tulumaks	-34 480	-25 405	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	184 188	249 620	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Linette 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. AS Linette on väikeettevõtja ning vastavalt sellele on koostatud ka majandusaasta aruanne.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja raha ekvivalentide mõistele.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone, rajatis), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil välja arvatud juhul, kui õiglast väärtust ei ole mõistliku kulu ja pingutusega võimalik määrata. Sellisel juhul kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tulevikus majandusliku kasu tekkimisel. Kinnisvarainvesteeringutena kajastatud hooneid amortiseeritakse kuni 50 aastat, Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja kasulik tööiga on pikem kui 1 aasta. Põhivara on kajastatud soetusmaksumuses. Vara, mis ei ületa nimetatud maksumust loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kuludesse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Kulumi arvestuses kasutatakse lineaarset arvestusmeetodit. Amortisatsiooninormid määratakse sõltuvalt põhivarade kasulikust tööeest. Vara amortiseeritakse liikide lõikes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639.-

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	10
Arvutid	3
Inventar	3

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses,

juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

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

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu 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. Ruumide rendi- ja hooldustulu kajastatakse tuluna lepingus ettenähtud rendiperioodi jooksul.

Kulud

Vastavalt tulude ja kulude vastavuse printsiibile tuleb kauba müügist või teenuse osutamisest saadava tulu kajastamisel näidata ka samal perioodil tulude teenimisega kaasnevaid kulusid. Kulutused, millele vastavad tulud tekivad järgmistel perioodidel, kajastatakse kuludena samadel perioodidel kui nendega seotud tulud. Kulutused, mis otseselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel (üldhalduskulud).

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Regulaarselt makstava dividendi soodusmäär on 14/86*.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisas 10.

*TMS §50 1' alusel eelmise 3 kalendriaasta keskmise maksustatud jaotatud kasumi arvutamisel loetakse esimeseks arvesse võetavaks aastaks aasta 2019. 14%-list määra rakendatakse:

- 1) 2020.a. ühele kolmandikule 2019.a. jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;
- 2) 2021.a. ühele kolmandikule 2019.a. ja 2020.a. jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.
- 3) 2022.a. ühele kolmandikule 2019,2020,2021.a. jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Seotud osapooled

AS Linette aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikud ja nende lähisugulastega seotud ettevõtted;
- b) tegev- ja kõrgem juhtkond ja nende lähisugulastega seotud ettevõtted.

Informatsioon seotud osapoolte nõuete ja kohustiste kohta on esitatud lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	40 192	40 192	
Ostjatelt laekumata arved	40 192	40 192	
Muud nõuded	376	376	
Viitlaekumised	376	376	
Ettemaksed	1 181	1 181	
Tulevaste perioodide kulud	1 181	1 181	
Muud	12 592	12 592	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 341	54 341	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	11 430	11 430	
Ostjatelt laekumata arved	11 430	11 430	
Muud nõuded	377	377	
Viitlaekumised	377	377	
Ettemaksed	1 887	1 887	
Tulevaste perioodide kulud	1 887	1 887	
Muud	10 857	10 857	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 551	24 551	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	20 416	16 191
Käibemaks	5 329	6 509
Üksikisiku tulumaks	1 165	1 103
Erisoodustuse tulumaks	69	69
Sotsiaalmaks	2 036	1 933
Töötuskindlustusmaksed	35	32
Intress	2	
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 818
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	29 052	28 655

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	119 490	3 261 510	3 381 000
Akumuleeritud kulum	0	-265 700	-265 700
Jääkmaksumus	119 490	2 995 810	3 115 300
Amortisatsioonikulu		-65 231	-65 231
31.12.2020			
Soetusmaksumus	119 490	3 261 510	3 381 000
Akumuleeritud kulum	0	-330 931	-330 931
Jääkmaksumus	119 490	2 930 579	3 050 069
Amortisatsioonikulu		-65 230	-65 230
31.12.2021			
Soetusmaksumus	119 490	3 261 510	3 381 000
Akumuleeritud kulum	0	-396 161	-396 161
Jääkmaksumus	119 490	2 865 349	2 984 839

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	530 195	495 897
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-179 873	-84 737

Pangalaenu tagatiseks seatud kinnistud on toodud Lisas 8.
Kinnistu Haapsalu Karja tn 11/11a (registriosa 2002532) on kaasomandis

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019						
Soetusmaksumus	28 208	1 031	7 085	36 324	38 245	74 569
Akumuleeritud kulum	-729	-1 031	-7 085	-8 845	-38 245	-47 090
Jääkmaksumus	27 479	0	0	27 479	0	27 479
Ostud ja parendused		645		645		645
Amortisatsioonikulu	-5 642	-16		-5 658		-5 658
31.12.2020						
Soetusmaksumus	28 208	1 676	7 085	36 969	38 245	75 214
Akumuleeritud kulum	-6 371	-1 047	-7 085	-14 503	-38 245	-52 748
Jääkmaksumus	21 837	629	0	22 466	0	22 466
Ostud ja parendused		1 083		1 083		1 083
Amortisatsioonikulu	-2 820	-221		-3 041		-3 041
31.12.2021						
Soetusmaksumus	28 208	2 759	7 085	38 052	38 245	76 297
Akumuleeritud kulum	-9 191	-1 268	-7 085	-17 544	-38 245	-55 789
Jääkmaksumus	19 017	1 491	0	20 508	0	20 508

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Swedbank Liising AS	14 675	2 960	11 715	6 kuu euribor+2,49%	EUR	15.10.24	
Elisa Eesti AS	732	399	333		EUR	18.11.24	
Kapitalirendikohustised kokku	15 407	3 359	12 048				8

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Swedbank Liising AS	17 563	2 887	14 676	6 kuu euribor+2,49%	EUR	15.10.24	
Kapitalirendikohustised kokku	17 563	2 887	14 676				8

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	19 017	21 837
Kokku	19 017	21 837

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	530 195	495 897	12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
12 kuu jooksul	530 195	497 580	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	2 984 839	3 050 069	
Kokku	2 984 839	3 050 069	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	398 193	110 550	287 643		2,25%	EUR	18.06.2025	
Pikaajalised laenud kokku	398 193	110 550	287 643					
Kapitalirendikohustised kokku	15 407	3 359	12 048					6
Laenukohustised kokku	413 600	113 909	299 691					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	506 251	108 059	398 192		2,25%	EUR	18.06.2025	
Pikaajalised laenud kokku	506 251	108 059	398 192					
Kapitalirendikohustised kokku	17 563	2 887	14 676					6
Laenukohustised kokku	523 814	110 946	412 868					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Maa	118 710	118 710
Ehitised	2 794 787	2 858 413
Kokku	2 913 497	2 977 123

AS Linette on sõlminud Swedbank AS-iga laenulepingu. Laenulepingu tagatised:

1. Hüpoteek kinnistule (registriosa nr 169401) asukohaga Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Mahtra tn 30a;
2. Hüpoteek kinnistule (registriosa nr 449501) asukohaga Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Mahtra tn 30b

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	55 933	55 933	
Võlad töövõtjatele	5 085	5 085	
Maksuvõlad	29 052	29 052	3
Muud võlad	64 481	64 481	
Intressivõlad	324	324	
Dividendivõlad	64 157	64 157	18
Saadud ettemaksed	75 203	75 203	
Seotud osapoolle ettemaks	934	934	18
Kokku võlad ja ettemaksed	230 688	230 688	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 142	17 142	
Võlad töövõtjatele	8 152	8 152	
Maksuvõlad	28 655	28 655	3
Muud võlad	74 106	74 106	
Intressivõlad	411	411	
Dividendivõlad	71 200	71 200	18
Muud viitvõlad	2 495	2 495	
Saadud ettemaksed	65 935	65 935	
Seotud osapoolle ettemaks	456	456	18
Kokku võlad ja ettemaksed	194 446	194 446	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 845 453	1 833 506
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	446 101	444 165
Kokku tingimuslikud kohustised	2 291 554	2 277 671

Tingimuslikud kohustised seoses maksuhalduriga.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	40 960	40 960
Aktsiate arv (tk)	6 400	6 400
Aktsiate nimiväärtus	6.40	6.40

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	530 195	495 897	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	530 195	495 897	
Kokku müügitulu	530 195	495 897	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürile andmine ja käitlus	530 195	495 897	7
Kokku müügitulu	530 195	495 897	4

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Energia	65 959	41 424	
Elektrienergia	38 972	20 880	
Soojusenergia	26 987	20 544	
Mitmesugused bürookulud	912	1 010	
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 987	2 987	
Tööjõukulud	40 178	43 862	15
Amortisatsioonikulu	68 271	70 889	4;5
Ruumide remont ja korrashoid	82 374	19 079	
Seadmete hoolduskulud	13 732	6 630	
Kinnisvara hindamine ja kindlustuse kulud	4 266	3 898	
Valvekulud	1 964	1 658	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	280 643	191 437	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	2 370	3 983
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 182	2 182
Juriidilised kulud	2 755	0
Raamatupidamisteenus ja audit	6 185	6 180
Auto ülalpidamiskulud	6 765	3 832
Kokku üldhalduskulud	20 257	16 177

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Palgakulu	30 060	32 839	
Sotsiaalmaksud	10 118	11 023	
Kokku tööjõukulud	40 178	43 862	13
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	2	4	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	10 334	12 809
Intressikulu kapitalirendilt	405	475
Kokku intressikulud	10 739	13 284

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	172 800	35 198	164 000	25 405
Kokku	172 800	35 198	164 000	25 405

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 400	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 400	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 157	8 900
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	56 934	62 756
Kokku võlad ja ettemaksed	65 091	71 656

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 863	7 312
Kokku müüdud	12 863	7 312

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	9 250	9 250

Seotud osapooltele maksti 2021.a. välja dividende summas 179 843 eurot (2020.aastal 166 000 eurot). Juhul kui aktsiaseltsi nõukogu algatusel lõpetatakse leping juhatuse liikmega enne juhatuse liikme ametiaja lõppu, maksab aktsiaselts juhatuse liikmele hüvitist 6720 eurot

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.02.2022

aktsiaselts LINETTE (registrikood: 10076702) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENDRIK TIBAR	Juhatuse liige	01.02.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts LINETTE aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts LINETTE (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ester Vahtre

Vandeauditori number 323

Auditoorettevõtja tegevusloa number 250

Paasiku tn 6-24, Tallinn, Harju maakond, 13916

01.02.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts LINETTE (registrikood: 10076702) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ESTER VAHTRE	Vandeaudiitor	01.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 107 366
Aruandeaasta kasum (kahjum)	184 188
Kokku	2 291 554
Jaotamine	
Dividendideks	140 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 150 754
Kokku	2 291 554

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 107 366
Aruandeaasta kasum (kahjum)	184 188
Kokku	2 291 554
Jaotamine	
Dividendideks	140 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 150 754
Kokku	2 291 554

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	530195	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6064933
E-posti aadress	info@linettekinnisvara.ee