

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2012

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2012

**ärinimi:** OÜ LINNAILU

**registrikood:** 10674550

**tänavatalu nimi,** Sõpruse pst 151  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 13417

**telefon:** +372 6684236

**e-posti aadress:** elle.valge@mail.ee, eero@tomra.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                                      | 12 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                      | 12 |
| Lisa 4 Nõuded ostjate vastu                      | 13 |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad          | 13 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud                  | 13 |
| Lisa 7 Kasutusrent                               | 14 |
| Lisa 8 Laenukohustused                           | 14 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                       | 15 |
| Lisa 10 Osakapital                               | 15 |
| Lisa 11 Müügitulu                                | 16 |
| Lisa 12 Muud äritulud                            | 16 |
| Lisa 13 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 16 |
| Lisa 14 Üldhalduskulud                           | 17 |
| Lisa 15 Tööjõukulud                              | 17 |
| Lisa 16 Muud ärikulud                            | 17 |
| Lisa 17 Finantstulud ja -kulud                   | 17 |
| Lisa 18 Seotud osapooled                         | 17 |

## Tegevusaruanne

2011.a. II poolaastal toimus omanike vahetus. Linnailu OÜ ainuomanikuks on Energiasäästu Holding OÜ.

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvaraarendus.

Linnailu OÜ sai 2005. aastal valmis büroohoone arenduse Tallinnas Sõpruse pst. 151. Büroohoonel on neli korrust üüritava pinnaga 2378 m². Aasta lõpu seisuga on hoones kokku vakantset pinda 74 m² (31.12.2009: 914 m²), mis asub teisel korrusel. Hoone pikaajaliseks tuumiküürnikuks on Proekspert AS.

Parkimine on korraldatud hoone kõrval olevas parklas.

Olulisemad suhtarvud

|                                | 2012                                | 2011    |
|--------------------------------|-------------------------------------|---------|
| Lühiajalise võla kattekordaja  | 0,2                                 | 0,2     |
| Võlakordaja                    | 76%                                 | 92%     |
| Omakapitali puhastootlus (ROE) | 71,2%                               | -277,8% |
| Puhaskasumimarginaal           | 164,8%                              | -201,1% |
| Ärikasumimarginaal             | 212%                                | 207%    |
| Üldkulud müügitulust           | 13%                                 | 14%     |
| Lühiajalise võla kattekordaja  | = käibevara/lühiajalised kohustused |         |
| Võlakordaja (debth ratio)      | = kohustused kokku/koguaktiva       |         |
| Omakapitali puhastootlus (ROE) | = puhaskasum/omakapital             |         |
| Puhaskasumimarginaal           | = puhaskasum/müügitulu              |         |
| Ärikasumimarginaal             | = ärikasum/müügitulu                |         |
| Üldkulud müügitulust           | = üldkulu/müügitulu                 |         |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2012       | 31.12.2011       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 21 942           | 5 628            | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 14 944           | 15 320           | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>36 886</b>    | <b>20 948</b>    |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 870 000        | 2 393 258        | 6       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>2 870 000</b> | <b>2 393 258</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 906 886</b> | <b>2 414 206</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 76 232           | 70 251           | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 120 465          | 54 735           | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>196 697</b>   | <b>124 986</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 1 993 593        | 2 070 013        | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 17 613           | 18 169           | 9       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>2 011 206</b> | <b>2 088 182</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>2 207 903</b> | <b>2 213 168</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 5 113            | 5 113            | 10      |
| Ülekurss                                     | 319 558          | 319 558          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 511              | 511              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -124 144         | 434 252          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 497 945          | -558 396         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>698 983</b>   | <b>201 038</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>2 906 886</b> | <b>2 414 206</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2012           | 2011            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 302 154        | 277 681         | 11      |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -94 579        | -139 478        | 13      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>207 575</b> | <b>138 203</b>  |         |
| Turustuskulud                               | 0              | -876            |         |
| Üldhalduskulud                              | -40 653        | -39 882         | 14      |
| Muud äritulud                               | 474 642        | 492 834         | 12      |
| Muud ärikulud                               | 0              | -14 835         | 16      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>641 564</b> | <b>575 444</b>  |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -143 619       | -1 133 840      | 17      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>497 945</b> | <b>-558 396</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>497 945</b> | <b>-558 396</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2012            | 2011              | Lisa nr  |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|----------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                 |                   |          |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 641 564         | 575 444           |          |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |                 |                   |          |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 0               | 56 325            |          |
| Muud korrigeerimised                                  | -474 642        | -491 267          | 6        |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>-474 642</b> | <b>-434 942</b>   |          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -7 474          | 6 326             |          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 65 175          | 48 131            |          |
| Makstud intressid                                     | -79 615         | -37 171           | 17       |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>145 008</b>  | <b>157 788</b>    |          |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                 |                   |          |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -2 100          | 0                 | 6        |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel       | 0               | -1 040 752        |          |
| Antud laenud                                          | -63 250         | -32 650           | 3        |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 71 100          | 24 800            | 3        |
| Laekunud intressid                                    | 3               | 5                 | 17       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>5 753</b>    | <b>-1 048 597</b> |          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                 |                   |          |
| Saadud laenud                                         | 0               | 2 275 800         | 8        |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -70 439         | -1 329 233        | 8        |
| Makstud intressid                                     | -57 704         | -57 488           | 17       |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest             | -6 304          | 0                 | 17       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-134 447</b> | <b>889 079</b>    |          |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>16 314</b>   | <b>-1 730</b>     |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>5 628</b>    | <b>7 358</b>      | <b>2</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>16 314</b>   | <b>-1 730</b>     |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>21 942</b>   | <b>5 628</b>      | <b>2</b> |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |         |                              |                             | Kokku    |
|-----------------------------|-----------------------------|---------|------------------------------|-----------------------------|----------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |          |
| <b>31.12.2010</b>           | 5 113                       | 319 558 | 511                          | 434 252                     | 759 434  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                           | 0       | 0                            | -558 396                    | -558 396 |
| <b>31.12.2011</b>           | 5 113                       | 319 558 | 511                          | -124 144                    | 201 038  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                           | 0       | 0                            | 497 945                     | 497 945  |
| <b>31.12.2012</b>           | 5 113                       | 319 558 | 511                          | 373 801                     | 698 983  |

Täpsem informatsioon omakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas nr.10

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Linnailu OÜ 2012.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutatakse kasumiaruande skeemi 1.

### Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

(a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

(b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes).

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Väärtuse languse tühistamised:

(a) Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

(b) Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks)



hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes üldhalduskuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 bilansis 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, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuka on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Alates juulist 2011.a. kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid raamatupidamises õiglaselt väärtuses, et adekvaatselt peegeldada äriühingu tegelikku finants-majanduslikku olukorda.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 3% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639.- EUR. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639.- EUR, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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 remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muud masinad ja seadmed 20-25%  
Muu inventar ja IT seadmed 20-25%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks.

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.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

## **Põhivara arvelevõtmise alampiir 639**

Varade väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (s.h firmaväärtus) puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

## **Rendid**

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse 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. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

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 amortiseerimisühikotest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul

proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglase väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglase väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena

### 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 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoolle

üle või olulist mõju teise osapoolle äriliste otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

- (a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Tütarettevõtte;
- (c) Sidusettevõtte;
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtte (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtte);
- (e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega erasikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;
- (f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad

**Tulud**

Tulu kaupade 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2012    | 31.12.2011   |
|-------------------|---------------|--------------|
| Sularaha kassas   | 2 200         | 500          |
| Arvelduskontod    | 19 742        | 5 128        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>21 942</b> | <b>5 628</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2012    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 7 716         | 7 716                             | 0                   | 0           |
| Ostjatelt laekumata arved         | 7 716         | 7 716                             | 0                   | 0           |
| Ettemaksed                        | 7 228         | 7 228                             | 0                   | 0           |
| Tulevaste perioodide kulud        | 228           | 228                               | 0                   | 0           |
| Muud makstud ettemaksed           | 7 000         | 7 000                             | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>14 944</b> | <b>14 944</b>                     | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

  

|                                   | 31.12.2011    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 7 470         | 7 470                             | 0                   | 0           |
| Ostjatelt laekumata arved         | 7 470         | 7 470                             | 0                   | 0           |
| Muud nõuded                       | 7 850         | 7 850                             | 0                   | 0           |
| Laenunõuded                       | 7 850         | 7 850                             | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>15 320</b> | <b>15 320</b>                     | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

## Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                                       | 31.12.2012   | 31.12.2011   |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ostjatelt laekumata arved                             | 7 716        | 7 470        |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>                     | <b>7 716</b> | <b>7 470</b> |
|                                                       |              |              |
|                                                       | 2012         | 2011         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved                        |              |              |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses       | 0            | -594         |
| Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded          | 0            | 594          |
| <b>Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>     |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2012 |              | 31.12.2011 |              |
|-----------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg    | Ettemaks   | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 0          | 3 011        | 0          | 1 860        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>0</b>   | <b>3 011</b> | <b>0</b>   | <b>1 860</b> |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
|                                           |                  |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 492 834          |
| Ümberklassifitseerimised                  | 1 900 424        |
| <b>31.12.2011</b>                         | <b>2 393 258</b> |
| Ostud ja parendused                       | 2 100            |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 474 642          |
| <b>31.12.2012</b>                         | <b>2 870 000</b> |

|                                                 | 2012     | 2011    |
|-------------------------------------------------|----------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 234 597  | 206 319 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -135 232 | -81 855 |

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste katteks.  
Maa all kajastatakse hoonestusõigust.

Õiglase väärtus on hinnatud LVM Kinnisvara OÜ poolt ekspertinnang nr. 597-12MA.

## Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2012       | 2011       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 224 669    | 213 000    |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 225 552    | 214 889    |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 1 127 760  | 1 074 445  |
| Üle 5 aasta                                                             | 34 230     | 33 420     |

## Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

|                                    | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                    |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Pikaajaline pangalaen              | 1 354 025  | 76 232                            | 1 277 793           |             | 2,570%       | EUR         | 2014        |
| Pikaajaline laen seotud osapoolelt | 715 800    | 0                                 | 715 800             |             | 11%          | EUR         | 2015        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>   | 2 069 825  | 76 232                            | 1 993 593           |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>       | 2 069 825  | 76 232                            | 1 993 593           |             |              |             |             |
|                                    |            |                                   |                     |             |              |             |             |
|                                    | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                    |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Pikaajaline pangalaen              | 1 424 464  | 70 251                            | 1 354 213           |             | 3,180        | EUR         | 2014        |
| Pikaajaline laen seotud osapoolelt | 715 800    | 0                                 | 715 800             |             | 11%          | EUR         | 2015        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>   | 2 140 264  | 70 251                            | 2 070 013           |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>       | 2 140 264  | 70 251                            | 2 070 013           |             |              |             |             |

Linnailu OÜ ja Swedbank AS vahel sõlmitud laenuleping 30.06.2011.a. nr. 11-034501-JL summas 1 560 000 EUR. Laenu intressimäär 2,570. Laenu tagastamise tähtaeg 30.06.2014.a.

Pangalenu tagatiseks on:

Pant 100% Linnailu OÜ osadele;

OÜ Sterotek RVM garantii;

Hüpoteek korterihoonestusõigusele asukohaga Sõpruse pst. 151-2, Tallinn, summas 350 000.- EUR;

Hüpoteek korterihoonestusõigusele asukohaga Sõpruse pst. 151-3, Tallinn; summas 1 597 791 EUR.

Hüpoteek korterihoonestusõigusele asukohaga Sõpruse pst. 151-4, Tallinn; summas 1 597 791 EUR

Hüpoteek korterihoonestusõigusele asukohaga Sõpruse pst. 151-5, Tallinn; summas 1 597 791 EUR

Samad tagatised kehtisid ka 31.12.2011.a.

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2012     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 9 618          | 9 618                             | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 3 011          | 3 011                             | 0                   | 0           | 5       |
| Muud võlad                       | 107 836        | 107 836                           | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 107 836        | 107 836                           | 0                   | 0           |         |
| Saadud ettemaksed                | 17 613         | 0                                 | 17 613              | 0           |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 17 613         | 0                                 | 17 613              | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>138 078</b> | <b>120 465</b>                    | <b>17 613</b>       | <b>0</b>    |         |

  

|                                  | 31.12.2011    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 15 704        | 15 704                            | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 1 860         | 1 860                             | 0                   | 0           | 5       |
| Muud võlad                       | 37 171        | 37 171                            | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 37 171        | 37 171                            | 0                   | 0           |         |
| Saadud ettemaksed                | 18 169        | 0                                 | 18 169              | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>72 904</b> | <b>54 735</b>                     | <b>18 169</b>       | <b>0</b>    |         |

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas: 2 400.- EUR.  
(31.12.2011: 7 200.-EUR)

Saadud ettemaksete all kajastatakse vastavalt üürilepingutele üürikelt laekunud tagatisraha, mille alusvaluutaks on EUR ja mis tasaarveldatakse rendilepingu lõppemisel.

## Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5 113      | 5 113      |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1          | 1          |
| <p>Seisuga 31.12.2012.a. jaotamata kasum 373 801.- (31.12.2011.a. seisuga oli vaba omakapital -124 144.-)</p> <p>Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt.</p> <p>Juhul, kui välja makstakse kogu jaotamata kasum bilansipäeva seisuga, kaasneks dividendide tulumaks summas 78 498.- eurot (31.detsember 2011.a. 0.- eurot)</p> |            |            |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2012           | 2011           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 302 154        | 277 681        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>302 154</b> | <b>277 681</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>302 154</b> | <b>277 681</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Üüriteenus                                  | 224 669        | 206 319        |
| Kommunaalteenused                           | 67 397         | 59 749         |
| Muu müügitulu                               | 10 088         | 11 613         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>302 154</b> | <b>277 681</b> |

## Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2012           | 2011           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 474 642        | 492 834        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>474 642</b> | <b>492 834</b> |

## Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 2012          | 2011           |
|--------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Ostetud kaubad ja teenused                             | 80 531        | 77 094         |
| Põhivara kulum                                         | 0             | 56 325         |
| Kindlustus                                             | 1 073         | 387            |
| Maamaks                                                | 4 325         | 1 297          |
| Väikevahendid                                          | 0             | 50             |
| Hoonestusõigustasu                                     | 8 650         | 4 325          |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>94 579</b> | <b>139 478</b> |



## Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                                    | 2012          | 2011          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Juhtimis- ja konsultatsiooniteenus | 25 884        | 31 328        |
| Pangateenus                        | 106           | 125           |
| Õigusabi                           | 1 510         | 4 934         |
| Muud ostetud teenused              | 7 300         | 3 217         |
| Muud kulud                         | 5 853         | 278           |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>        | <b>40 653</b> | <b>39 882</b> |

## Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

2011.aastal ja 2012.aastal ettevõttes töötajad puudusid.  
Juhatus koosneb ühest liikmest, kellele tasusid ei makstud.

## Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                | 2012     | 2011          |
|--------------------------------|----------|---------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 0        | 14 835        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>0</b> | <b>14 835</b> |

## Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                     | 2012            | 2011              |
|-------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Intressitulud                       | 3               | 5                 |
| Intressikulud                       | -137 319        | -94 659           |
| Intressikulu laenudelt              | -137 319        | -94 659           |
| Muud finantstulud ja -kulud         | -6 303          | -1 039 186        |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b> | <b>-143 619</b> | <b>-1 133 840</b> |

2011.a. muud finantskulud sisaldavad kahjumit Linnailu OÜ ja Linnailu SPV OÜ ühinemisest.

## Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                          |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Energiasäästu Holding OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik           |

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

|                                                                                                                                                         | 31.12.2012 |            | 31.12.2011 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 659        | 824 836    | 8 448      | 723 000    |

| 2012                                                                                                                                                    | Ostud  | Müügid | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------------|----------------------------|
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 14 460 | 28 702 | 63 250       | 71 100                     |
|                                                                                                                                                         |        |        |              |                            |
| 2011                                                                                                                                                    | Ostud  | Müügid | Antud laenud | Saadud laenud              |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 6 000  | 14 237 | 0            | 0                          |

Linnailu OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- tegev-või kõrgemat juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

OÜ Linnailu emaettevõtte on Energiasäästu Holding OÜ, millele seisuga 31.12.2012.a. kuulub Linnailu OÜ 100% osa.

Linnailu OÜ on saanud seotud osapooltelt laenu 715 800 EUR (2011.a. 715 800.-)

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.05.2013

**OÜ LINNAILU (registrikood: 10674550) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| EERO NÕGENE        | Juhatuse liige     | 20.05.2013           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ LINNAILU osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ LINNAILU raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, 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 ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatomise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel 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 ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades OÜ LINNAILU finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

21. mai 2013

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ LINNAILU (registrikood: 10674550) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ROLAND KAUROV      | Vandeaudiitor      | 21.05.2013           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2012     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -124 144       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 497 945        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>373 801</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 302154          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu               |
|-----------------|--------------------|
| Telefon         | +372 6684236       |
| E-posti aadress | elle.valge@mail.ee |
| E-posti aadress | eero@tomra.ee      |