

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ LINNAILU

registrikood: 10674550

tänava/talu nimi, Sõpruse pst 151
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13417

telefon: +372 6684236

e-posti aadress: 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	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 13 Üldhalduskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Lisa 16 Negatiivne käibekapital	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 145,9 m² (31.12.2012: 74 m²), mis asub teisel korrusel. Hoone pikaajaliseks tuumiküürnikuks on Proekspert AS.

Parkimine on korraldatud hoone kõrval olevas parklas.

Olulisemad suhtarvud

	2013	2012
Lühiajalise võla kattekordaja	0,023	0,2
Võlakordaja	75%	76%
Omakapitali puhastootlus (ROE)	5,5%	71,2%
Puhaskasumimarginaal	13,6%	164,8%
Ärikasumimarginaal	58%	212%
Üldkulud müügitulust	14%	13%
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)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 009	21 942	2
Nõuded ja ettemaksed	25 543	14 944	3
Kokku käibevara	30 552	36 886	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 900 000	2 870 000	5
Kokku põhivara	2 900 000	2 870 000	
Kokku varad	2 930 552	2 906 886	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 276 377	76 232	7
Võlad ja ettemaksed	35 292	120 465	8
Kokku lühiajalised kohustused	1 311 669	196 697	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	715 800	1 993 593	7
Võlad ja ettemaksed	163 039	17 613	8
Kokku pikaajalised kohustused	878 839	2 011 206	
Kokku kohustused	2 190 508	2 207 903	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 113	5 113	9
Ülekurss	319 558	319 558	
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	373 801	-124 144	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 061	497 945	
Kokku omakapital	740 044	698 983	
Kokku kohustused ja omakapital	2 930 552	2 906 886	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	301 558	302 154	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-115 647	-94 579	12
Brutokasum (-kahjum)	185 911	207 575	
Üldhalduskulud	-40 842	-40 653	13
Muud äritulud	30 000	474 642	11
Ärikasum (kahjum)	175 069	641 564	
Intressikulud	-134 008	-143 619	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	41 061	497 945	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 061	497 945	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	175 069	641 564	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-30 000	-474 642	11
Kokku korrigeerimised	-30 000	-474 642	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10 599	-7 474	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	60 253	65 175	
Makstud intressid	-79 832	-79 615	
Muud rahavood äritegevusest	680	0	
Kokku rahavood äritegevusest	115 571	145 008	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-2 100	5
Antud laenud	-106 200	-63 250	15
Antud laenude tagasimaksed	85 800	71 100	15
Laekunud intressid	0	3	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-20 400	5 753	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-77 648	-70 439	7
Makstud intressid	-34 456	-57 704	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-6 304	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-112 104	-134 447	
Kokku rahavood	-16 933	16 314	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 942	5 628	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-16 933	16 314	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 009	21 942	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	5 113	319 558	511	-124 144	201 038
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	497 945	497 945
31.12.2012	5 113	319 558	511	373 801	698 983
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	41 061	41 061
31.12.2013	5 113	319 558	511	414 862	740 044

Täpsem informatsioon omakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas nr.9

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Linnailu OÜ 2013. 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 arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutatakse kasumiaruande skeemi 2.

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 akumuleeritud 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.

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 objektil 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

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 amortiseerimis põhimõtetest. 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 tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglates 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 õiglates 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 osapoolele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdsväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, 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 suurust 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.

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 tulumaksukuluna. 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 osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale. Seotud osapoolte näideteks on:

- (a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Tütarettevõtted;
- (c) Sidusettevõtted;
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- (e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale;
- (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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	2 200	2 200
Arvelduskontod	2 809	19 742
Kokku raha	5 009	21 942

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	17 323	17 323	0	0
Ostjatelt laekumata arved	17 323	17 323	0	0
Ettemaksed	8 220	8 220	0	0
Tulevaste perioodide kulud	1 220	1 220	0	0
Muud makstud ettemaksed	7 000	7 000	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 543	25 543	0	0

	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
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 944	14 944	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 579	3 011
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 579	3 011

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	2 393 258
Ostud ja parendused	2 100
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	474 642
31.12.2012	2 870 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	30 000
31.12.2013	2 900 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	223 635	234 597
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-115 647	-135 232

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

Õiglase väärtus on hinnatud LVM Kinnisvara OÜ poolt eksperthinnang nr. 064-14MA

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	223 635	224 669
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	204 520	225 552
1-5 aasta jooksul	1 022 602	1 127 760
Üle 5 aasta	33 420	34 230

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	1 276 377	1 276 377	0	0	2,570%	EUR	30.06.2014	
Pikaajaline laen seotud osapoolelt	715 800	0	715 800	0	11%	EUR	31.12.2015	15
Pikaajalised laenud kokku	1 992 177	1 276 377	715 800	0				
Laenukohustused kokku	1 992 177	1 276 377	715 800	0				

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	1 354 025	76 232	1 277 793	0	2,570%	EUR	2014	
Pikaajaline laen seotud osapoolelt	715 800	0	715 800	0	11%	EUR	2015	15
Pikaajalised laenud kokku	2 069 825	76 232	1 993 593	0				
Laenukohustused kokku	2 069 825	76 232	1 993 593	0				

Pangalaenu tagastiseks 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 31.12.2012.a.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12 713	12 713	0	0	
Maksuvõlad	2 579	2 579	0	0	4
Muud võlad	167 269	20 000	147 269	0	
Intressivõlad	167 269	20 000	147 269	0	
Saadud ettemaksed	15 770	0	15 770	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	198 331	35 292	163 039	0	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud 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	4
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	
Kokku võlad ja ettemaksed	138 078	120 465	17 613	0	

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustusi seotud seotud osapooltele summas: 0.-EUR.
(31.12.2012.a. 7 200.- EUR)

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

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	5 113	5 113
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2013.a. jaotamata kasum 414 862.- (31.12.2012.a. seisuga oli vaba omakapital 373 801.-) Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Juhul, kui välja makstakse kogu jaotamata kasum bilansipäeva sesuga, kaasneks dividendide tulumaks summas 87 121.-eurot (31.detsember 2012.a. 78 498.- eurot)		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	301 558	302 154
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	301 558	302 154
Kokku müügitulu	301 558	302 154
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenus	212 987	224 669
Kommunaalteenused	77 923	67 397
Muu müügitulu	10 648	10 088
Kokku müügitulu	301 558	302 154

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	30 000	474 642	5
Kokku muud äritulud	30 000	474 642	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012
Energia	102 347	80 531
Elektrienergia	65 989	44 899
Soojusenergia	36 358	35 632
Kindlustus	325	1 073
Maamaks	4 325	4 325
Hoonestusõigustasu	8 650	8 650
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	115 647	94 579

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Juhtimis- ja konsultatsiooniteenus	26 833	25 884
Pangateenus	73	106
Õigusabi	0	1 510
Muud ostetud teenused	8 600	7 300
Muud kulud	5 336	5 853
Kokku üldhalduskulud	40 842	40 653

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2012.a. ja 2013.a. ettevõttes töötajad puudusid.
Juhatus koosneb ühest liikmest, kellele tasusid ei makstud.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 714	885 347	659	824 836

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	2 000	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 252	42 167	106 200	85 800

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

Linnailu OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- b. tegev-või kõrgem juhtkond;
- c. 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 31.12.2013.a. kuulub Linnailu OÜ 100% osa.

Lisa 16 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2013 ületavad lühiajalised kohustused käibevara 1281 tuhat eurot. Antud asjaolu on tingitud Swedbank pangalaenust, mille tähtaeg on 30.06.2014.a.

Aruande kinnitamise kuupäevaga on Swedbank pikendanud laenu tagasimakse tähtaega kuni 30.11.2014.a.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2014

OÜ LINNAILU (registrikood: 10674550) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO NÕGENE	Juhatuse liige	01.07.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ LINNAILU osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ LINNAILU raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, 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 ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti)2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse 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 ülevaatussele, 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 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust meie arvamuses, juhime tähelepanu asjaolule, et OÜ LINNAILU bilansis seisuga 31. detsember 2013 ületavad lühiajalised kohustused käibevara 1 281 tuh. eurot. Majandusaasta aruanne on koostatud lähtuvalt tegevuse jätkuvuse printsiibist. OÜ LINNAILU tegevuse jätkuvus sõltub tema lühiajaliste kohustuste refinantseerimisest järgmistel perioodidel.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

02. juuli 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ LINNAILU (registrikood: 10674550) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	02.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	373 801
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 061
Kokku	414 862

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	301558	100.00%	Jah

Sidevahendid

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