

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: aktsiaselts LINETTE

registrikood: 10076702

tänavatänu nimi, Mahtra 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
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 11 Aktsiakapital	16
Lisa 12 Kapitalirent	16
Lisa 13 Kasutusrent	17
Lisa 14 Müügitulu	17
Lisa 15 Muud äritulud	17
Lisa 16 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 17 Üldhalduskulud	18
Lisa 18 Muud ärikulud	18
Lisa 19 Intressikulud	19
Lisa 20 Tööjõukulud	19
Lisa 21 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

Üldinfo

Aktsiaselts Linette põhitegevusala on kinnisvara üürimine ja haldamine.

Äritegevuse ülevaade

2015.aasta majandustulemused.

AS Linette müügitulu oli 2015.aastal 448 637 eurot (2014.a. 436 092 eurot).

AS Linette müügitulu koosnes 2015.aastal kinnisvara üürimisest, kommunaalteenuste vahendusest ning haldusteenuste müügist.

Majanduskeskkond

Maailmamajanduses majanduskasv aeglustus. Euroopa majandust tervikuna mõjutasid nii Süüria ning sellega seonduv pagulaste kriis kui ka jätkuv Venemaa agressioon Ida- Ukrainas, vaatamata sellele on Euroopa majandus stabiilselt, kuigi aeglaselt, kasvanud. Kasvu on vedanud peamiselt tarbijate kindlustunde kasv, mis püsib paljudes Euroopa riikides äärmiselt tugev.

Eesti SKP kasv aeglustus 2015. aastal 1,2 protsendini, seda peamiselt nõrgenenud välisnõudluse ja selle negatiivse mõju pärast ärisektori kindlustunde ja investeeringutele. Eestist mõjutasid jätkuvalt Venemaa-vastased majandussanktsioonid ning Venemaa vastumeetmed neile. Kuna ärikinnisvara turul on hinnad sageli seotud THI kasvuga, siis mõjutas tarbijahindade muutus (sisuliselt paigalseis) otseselt ka üürihindu ehk hinnad ei tõusnud varem prognoositud tempos. Toorainete ülepakkumine maailmaturul on kaasa toonud energiahindade oodatust suurema kukkumise. Hindu mõjutab positiivselt aktsiisimaksude tõus, mille mõju ulatub sel aastal hinnanguliselt 0,7 protsendipunkti. Kiire palgakasv tõstab omakorda teenuste hindu. Positiivsed tegurid olid jätkuv tööpuuduse vähenemine Eestis. Samas on tekkimas kvalifitseeritud tööjõu puudus, mis omakorda tekitab survet palgakasvuks.

Ettevõtete investeerimisaktiivsus on kahanenud, kuid kinnisvarasektoris avaldub see teatava viitajaga (projektide valmimine võtab tavaliselt mitu aastat). Ärikinnisvara osas on suurenenud pakkumiste arv, seda eriti B-klassi kontoripindade osas, mis on ka AS Linette jaoks oluline segment. Ettevõtete finantsvõimekus on paranenud. Tänu kasvanud omakapitalile tehakse suur osa finantseeringutest omakapitalist.

Puhaskasum

2015.a. majandustulemuseks kujunes kasum summas 337 132 eurot. 2014.aasta majandustulemuseks oli kasum 208 048 eurot.

Valuutariskide ja intressimäärade muutuste risk.

AS Linette arveldab valdavas osas kodumaiste ostjatega ning seega kasutatakse hankijatega arveldamiseks vaid eurosid, seega võib järeldada, et valuutarisk on maandatud. Ettevõtte pikaajaliste laenude intressid on seotud EURIBOR-iga. EURIBOR-i tase oli 2014.aastal endiselt madal.

Töötajad

AS Linette töötas 2015.aastal keskmiselt 4 töötajat. Tööjõukulu koos maksudega moodustas 36 799 eurot (2014.a. 36 542 eurot) sealhulgas oli juhatuse ja nõukogu liikmete tööjõukulu 12 302 eurot (2014.a. 11 156 eurot).

	Ettevõtte olulisemad finantssuhtarvud:				
	Näitaja	Ühik	2015	2014	
	Müügitulu	eurot	448 637	436 092	
	Müügitulu kasv (-langus)	%	2,9	-3,1	
	Brutokasumi määr	%	64,1	62,0	
	Ärikasum (-kahjum)	eurot	361 011	259 157	
	Ärimentaablus	%	80,5	59,4	
	Puhaskasum (-kahjum)	eurot	337 132	208 048	

	Puhasrentaablus	%	75,1	47,7	
	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja		0,08	0,11	
	Varade rentaablus (ROA)	%	9,8	6,2	
	Omakapitali rentaablus (ROE)	%	14,8	9,6	

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibekasv % = (müügitulu 2015- müügitulu 2014) / müügitulu 2014 * 100

Brutokasumimäär % = brutokasum / müügitulu * 100

Ärentaablus % = ärikasum / müügitulu

Puhasrentaablus % = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA = puhaskasum (emaettevõtte osa) / varad kokku * 100

ROE = puhaskasum (emaettevõtte osa) / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	305	1 584	
Nõuded ja ettemaksed	17 647	17 498	2
Kokku käibevara	17 952	19 082	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	115	115	4
Kinnisvarainvesteeringud	3 396 000	3 322 000	5
Materiaalne põhivara	17 270	21 332	6
Kokku põhivara	3 413 385	3 343 447	
Kokku varad	3 431 337	3 362 529	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	100 783	99 875	7
Võlad ja ettemaksed	130 994	76 604	8
Kokku lühiajalised kohustused	231 777	176 479	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	920 471	1 021 693	7
Kokku pikaajalised kohustused	920 471	1 021 693	
Kokku kohustused	1 152 248	1 198 172	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	263 680	40 960	11
Ülekurss	103 622	548 742	
Kohustuslik reservkapital	3 579	3 579	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 571 076	1 363 028	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	337 132	208 048	
Kokku omakapital	2 279 089	2 164 357	
Kokku kohustused ja omakapital	3 431 337	3 362 529	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	448 637	436 092	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-161 166	-165 557	16
Brutokasum (-kahjum)	287 471	270 535	
Üldhalduskulud	-13 765	-39 010	17
Muud äritulud	87 305	27 675	15
Muud ärikulud	0	-43	18
Ärikasum (kahjum)	361 011	259 157	
Intressikulud	-23 879	-51 109	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	337 132	208 048	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	337 132	208 048	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	361 011	259 157	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 093	1 572	6
Muud korrigeerimised	-74 000	4 212	
Kokku korrigeerimised	-68 907	5 784	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-149	13 706	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	24 996	-18 293	
Kokku rahavood äritegevusest	316 951	260 354	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 031	0	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 031	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-97 888	-167 705	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 425	-7 886	
Makstud intressid	-24 086	-43 960	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	22 488	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-192 800	-65 680	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-317 199	-262 743	
Kokku rahavood	-1 279	-2 389	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 584	3 973	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 279	-2 389	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	305	1 584	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	39 424	593 390	3 579	1 363 028	1 999 421
Aruandeaasta kasum (kahjum)				208 048	208 048
Emiteeritud aktiikapital	1 536	20 952			22 488
Muutused muudest väljamaksetest omanikele		-65 600			-65 600
31.12.2014	40 960	548 742	3 579	1 571 076	2 164 357
Aruandeaasta kasum (kahjum)				337 132	337 132
Emiteeritud aktiikapital	510 720	-510 720			0
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-65 000	65 600			600
Muud muutused omakapitalis	-223 000				-223 000
31.12.2015	263 680	103 622	3 579	1 908 208	2 279 089

Aksionäride otsusega 27.11.2015.a. vähendatakse aktiikapitali 222 720 euro võrra. Uueks aktiikapitaliks saab 40 960 eurot. Tehing on praegu registreerimisel.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Linette 2015.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raha

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

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 õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulul sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 33 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt. Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus "Materiaalne põhivara" "Varade väärtuse langus" kirjeldatud põhimõtetest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt 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. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt. Materiaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus "Varade väärtuse langus" kirjeldatud põhimõtetest.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse põhivara ja soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute 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 vara 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 (raha genereeriv üksus). 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 (v.a. firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). 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 kahjumi vähendamisena.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639.-

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3
Transpordivahendid	5
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 kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdsväärtuses, 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.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

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

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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. 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, turustuskulud).

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. 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. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisas 10.

Seotud osapooled

AS Linette aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Informatsioon seotud osapoolte nõuete ja kohustuste kohta on esitatud lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 856	5 856	3
Muud nõuded	66	66	
Viitlaekumised	66	66	
Ettemaksed	695	695	
Tulevaste perioodide kulud	695	695	
Muud	11 030	11 030	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 647	17 647	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 166	9 166	3
Ostjatelt laekumata arved	9 166	9 166	
Muud nõuded	173	173	
Viitlaekumised	173	173	
Ettemaksed	352	352	
Tulevaste perioodide kulud	352	352	
Muud	7 807	7 807	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 498	17 498	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	5 856	9 166	2
Kokku nõuded ostjate vastu	5 856	9 166	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-1 290	0	16
Lootusetuks tunnistatud nõuded	1 290	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	0	0	

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku	
31.12.2013	115		115
31.12.2014	115		115
	Aktsiad ja osad	Kokku	
31.12.2014	115		115
31.12.2015	115		115

AS Linette omab Estar Eesti Kergetööstuse AS lihtaktsiaid nominaalväärtusega 6.39 eurot.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	3 322 000
31.12.2014	3 322 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	74 000
31.12.2015	3 396 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	448 637	436 092
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	120 567	124 691

AS Linette kinnisvara on hinnatud 31.12.2015.a. AS Pindi Kinnisvara poolt.
Laenukohustused panditud varade kohta on toodud Lisas 7.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013						
Soetusmaksumus	0	0	7 085	7 085	38 245	45 330
Akumuleeritud kulum	0	0	-6 232	-6 232	-37 250	-43 482
Jääkmaksumus	0	0	853	853	995	1 848
Ostud ja parendused	21 056			21 056		21 056
Amortisatsioonikulu	-701		-301	-1 002	-569	-1 571
Muud muutused	-1			-1		-1
31.12.2014						
Soetusmaksumus	21 056	0	7 085	28 141	38 245	66 386
Akumuleeritud kulum	-702	0	-6 533	-7 235	-37 819	-45 054
Jääkmaksumus	20 354	0	552	20 906	426	21 332
Ostud ja parendused		1 031		1 031		1 031
Muud ostud ja parendused		1 031		1 031		1 031
Amortisatsioonikulu	-4 211	-155	-301	-4 667	-426	-5 093
31.12.2015						
Soetusmaksumus	21 056	1 031	7 085	29 172	38 245	67 417
Akumuleeritud kulum	-4 913	-155	-6 834	-11 902	-38 245	-50 147
Jääkmaksumus	16 143	876	251	17 270	0	17 270

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Danske Bank A/S Eesti filiaal	1 006 299	98 314	907 985		2,1%	EUR	16.12.2019	
Pikaajalised laenud kokku	1 006 299	98 314	907 985					
Kapitalirendikohustused kokku	14 955	2 469	12 486					12
Laenukohustused kokku	1 021 254	100 783	920 471					
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Danske Bank A/S Eesti filiaal	1 102 323	95 589	1 006 734		2,433%	EUR	16.12.2019	
Swedbank	1 864	1 864			2,176%	EUR	18.05.2015	
Pikaajalised laenud kokku	1 104 187	97 453	1 006 734					
Kapitalirendikohustused kokku	17 381	2 422	14 959					12
Laenukohustused kokku	1 121 568	99 875	1 021 693					

AS Linette on sõlminud Danske Bank A/S Eesti filiaaliga laenulepingu. Laenulepingu tagatised on:

- 1.Panga kasuks on seatud I järjekohale hüpoteek kinnistule asukohaga Mahtra t.30B Tallinn summas 319 558.24 eurot.
- 2.Panga kasuks on seatud II-III järjekohale hüpoteegid kinnistule asukohaga Mahtra t.30A Tallinn summas 1 469 967.92 eurot.
- 3.Panga kasuks on kinnistule asukohaga Mahtra t.30B Tallinn II järjekohale ja kinnistule asukohaga Mahtra t.30A Tallinn IV järjekohale seatud ühishüpoteek summas 958 674.73 eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	16 861	16 861	
Võlad töövõtjatele	6 566	6 566	
Maksuvõlad	11 217	11 217	9
Muud võlad	33 005	33 005	
Intressivõlad	910	910	
Dividendivõlad	2 495	2 495	
Muud viitvõlad	29 600	29 600	21
Saadud ettemaksed	63 345	63 345	
Muud saadud ettemaksed	63 345	63 345	
Kokku võlad ja ettemaksed	130 994	130 994	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 780	15 780	
Võlad töövõtjatele	6 630	6 630	
Maksuvõlad	6 319	6 319	9
Muud võlad	3 612	3 612	
Intressivõlad	1 117	1 117	
Dividendivõlad	2 495	2 495	
Saadud ettemaksed	44 263	44 263	
Muud saadud ettemaksed	44 263	44 263	
Kokku võlad ja ettemaksed	76 604	76 604	

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	6 171	1 197
Üksikisiku tulumaks	780	821
Erisoodustuse tulumaks	10	0
Sotsiaalmaks	1 412	1 432
Kohustuslik kogumispension	2	35
Töötuskindlustusmaksed	24	26
Intress		-10
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 818	2 818
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 217	6 319

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 526 566	1 256 861
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	381 642	314 215
Kokku tingimuslikud kohustused	1 908 208	1 571 076

Lisa 11 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	263 680	40 960
Aktsiate arv (tk)	6 400	6 400
Aktsiate nimiväärtus	41.20	6.40

Lisa 12 Kapitalirent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Danske Bank A/S Eesti filiaal	14 955	2 469	12 486	1,796%	EUR	15.10.2019	7
Kapitalirendikohustused kokku	14 955	2 469	12 486				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Danske Bank A/S Eesti filiaal	17 381	2 422	14 959	1,928%	EUR	15.10.2019	7
Kapitalirendikohustused kokku	17 381	2 422	14 959				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Masinad ja seadmed	16 143	20 354
Kokku	16 143	20 354

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	448 637	436 092	5
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
12 kuu jooksul	448 637	436 092	

Kasutusrendi tulu on kinnisvarainvesteeringute renditulu.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrendikulu	0	3 432	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
12 kuu jooksul	0	3 432	

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	448 637	436 092	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	448 637	436 092	
Kokku müügitulu	448 637	436 092	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kasutusrendi tulu (ruumide üür)	448 637	436 092	5
Kokku müügitulu	448 637	436 092	

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	74 000	0	5
Traavid, viivised ja hüvitised	13 305	27 675	
Kokku muud äritulud	87 305	27 675	

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	2 942	
Energia	48 060	51 395	
Elektrienergia	25 285	25 020	
Soojusenergia	22 775	26 375	
Mitmesugused bürookulud	1 796	1 795	
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 987	3 206	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 290	0	3
Tööjõukulud	36 799	36 542	20
Amortisatsioonikulu	5 093	1 571	6
Ruumide remont ja korrashoid	50 183	50 300	
Seadmete hoolduskulud	5 309	4 776	
Kinnisvara hindamine ja kindlustuse kulud	7 904	11 229	
Valvekulud	1 745	1 801	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	161 166	165 557	

Lisa 17 Üldhalduskulud (eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	3 539	2 779
Koolituskulud	225	225
Muud	1 862	1 860
Juriidilised kulud	133	19 409
Raamatupidamisteenus ja audit	4 835	4 835
Auto üalpidamiskulud	3 171	9 902
Kokku üldhalduskulud	13 765	39 010

Lisa 18 Muud ärikulud (eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	43
Kokku muud ärikulud	0	43

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	23 576	51 027
Intressikulu kapitalirendilt	303	82
Kokku intressikulud	23 879	51 109

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Palgakulu	27 558	26 619	
Sotsiaalmaksud	9 241	9 923	
Kokku tööjõukulud	36 799	36 542	16
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	4	4	

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 700	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 900	0

2014	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	918	65 331
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	147	9 669

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	9 250	8 415
Isikliku sõiduauto kompensatsioon	1 361	512

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.02.2016

aktsiaselts LINETTE (registrikood: 10076702) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENDRIK TIBAR	Juhatuse liige	06.02.2016
Resolutsioon:	Käesolevaga kinnitan AS Linette 2015.a. majandusaasta aruande.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts LINETTE aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts LINETTE raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaselts LINETTE finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Karin Teder

Vandeaudiitori number 90

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

A.H.Tammsaare tee 47,

Tallinn, 11316

06.02.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts LINETTE (registrikood: 10076702) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARIN TEDER	Vandeaudiitor	06.02.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 571 076
Aruandeaasta kasum (kahjum)	337 132
Kokku	1 908 208
Jaotamine	
kanda 2015.a. kasum eelmiste perioodide kasumisse	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 908 208
Kokku	1 908 208

Kanda aktsiaselts Linette 2015.a. aruandeaasta kasum summas 337132 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 571 076
Aruandeaasta kasum (kahjum)	337 132
Kokku	1 908 208
Jaotamine	
kanda 2015.a. kasum eelmiste perioodide kasumisse	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 908 208
Kokku	1 908 208

Kanda aktsiaselts Linette 2015.a. aruandeaasta kasum summas 337132 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	448637	100.00%	Jah

Sidevahendid

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