

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: aktsiaselts LINETTE

registrikood: 10076702

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13811

telefon: +372 6064933

e-posti aadress: info@linettekinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Kapitalirent	11
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Laenukohustised	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 12 Aktsiakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Muud äritulud	15
Lisa 15 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 16 Üldhalduskulud	16
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Muud ärikulud	17
Lisa 19 Intressikulud	17
Lisa 20 Intressitulud	17
Lisa 21 Tulumaks	17
Lisa 22 Seotud osapooled	17
Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

Üldinfo

Aktsiaselts Linette põhitegevusala on kinnisvara üürimine ja haldamine.
15.01.2019.a. käivitati tütarettevõtte OÜ Linette Riga likvideerimisprotsess.

Äritegevuse ülevaade

2018.aasta majandustulemused

AS Linette müügitulu oli 2018.aastal 470 921 eurot (2017.a. 455 885 eurot).
AS Linette müügitulu koosnes 2018.aastal kinnisvara üürimisest, kommunaalteenuste vahendusest ning haldusteenuste müügist. Arendustegevustest on ettevõtte jaoks olulisem Mahtra 30A/B kinnistu uue detailplaneeringu koostamine, mis loodetakse lõpuni viia 2019.a. jooksul.

Majanduskeskkond

Kuigi Euroopa majanduskeskkonna aeglustumine mõjutab ka Eesti majandust, on Eesti majanduskasvu pidurdumise peamiseks põhjuseks võimaluste piirini jõudnud tööjõuturg (hõive on maksimumi lähedane). Eesti Panga hinnangul alaneb nii kohaliku tööjõupiirangu, välisturgude kehvema seisu kui ka tagasihoidlike investeeringute koosmõjul Eesti majanduskasv 2017.aastal nähtud 4,9%-lt 2021.aastaks 2,2%-ni. Tööpuuduse vähenemine tähendab süvenevat kvalifitseeritud tööjõu puudust ja survet palgakasvaks. Koos majanduskasvu pidurdumisega väheneb ka tarbijahindade kasv, mis 2019.aastal peaks aeglustuma 2% lähedale. Tarbijahinna indeks on AS Linettele oluline, kuna sellega on seotud suur osa ettevõtte põhitegevuse lepinguliste hindade muutustest. AS Linette tegutsemisvaldkonnas ehk kinnisvarasektoris on jätkuvalt (ohu)märke buumist ning ülekuumenemisest. Ärikinnisvara osas on suurenenud pakkumiste arv, seda nii valminud A-klassi kui ka B-klassi kontoripindade osas, mis on ka AS Linette jaoks oluline segment. 2019.aastal on näha endiselt pakkumiste arvu suurenemist. Tallinnas ja Harjumaal on valmimas ärikinnisvara sektoris hulgaliselt uusarendusi nii kaubandus-, logistika/tootmise kui ka kontoripindadena. Ohuna võib tõlgendada ka, et kinnisvaraprojektide rahastamiseks on pankadest järjest keerulisem laenu raha saada.

Puhaskasum

2018.a. majandustulemuseks kujunes kasum summas 203 512 eurot. 2017.aasta majandustulemuseks oli kasum 208 487 eurot.

Valuutariskide ja intressimäärade muutuste risk

AS Linette arveldab valdavas osas kodumaiste ostjatega ning seega kasutatakse hankijatega arveldamiseks vaid eurosid, millest võib järeldada, et valuutarisk on maandatud. Ettevõtte pikaajaliste laenude intressid on seotud EURIBOR-iga. EURIBOR-i tase oli 2018.aastal endiselt madal.

Ettevõtte tegevusega olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

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

Töötajad

AS Linette töötas 2018.aastal keskmiselt 3 töötajat. Tööjõukulu koos maksudega moodustas 40 141 eurot (2017.a. 38 653 eurot), sealhulgas oli juhatuse ja nõukogu liikmete tööjõukulu 12 302 eurot (2017.a. 12 302 eurot).

	Ettevõtte olulisemad finantssuhtarvud:				
	Näitaja	Ühik	2018	2017	
	Müügitulu	eurot	470 921	455 885	
	Müügitulu kasv (-langus)	%	3,30	2,85	
	Brutokasumi määr	%	57,3	59,6	
	Ärikasum (-kahjum)	eurot	255 797	262 129	
	Ärentaablus	%	54,3	57,5	
	Puhaskasum (-kahjum)	eurot	203 512	208 487	
	Puhasrentaablus	%	43,2	45,7	
	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja		0,16	0,09	
	Varade rentaablus (ROA)	%	6,3	6,4	
	Omakapitali rentaablus (ROE)	%	8,6	9,0	

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibekasv % = (müügitulu 2018- müügitulu 2017) / müügitulu 2017 * 100

Brutokasumimäär % = brutokasum / müügitulu * 100

Ärentaablus % = ärikasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus % = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 754	124	
Nõuded ja ettemaksed	17 947	21 715	2
Kokku käibevarad	40 701	21 839	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	115	115	
Kinnisvarainvesteeringud	3 180 530	3 245 760	5
Materiaalsed põhivarad	3 509	7 978	6
Kokku põhivarad	3 184 154	3 253 853	
Kokku varad	3 224 855	3 275 692	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	111 646	104 616	9
Võlad ja ettemaksed	140 421	146 196	10
Kokku lühiajalised kohustised	252 067	250 812	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	601 389	712 993	9
Kokku pikaajalised kohustised	601 389	712 993	
Kokku kohustised	853 456	963 805	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	40 960	40 960	12
Ülekurss	103 622	103 622	
Kohustuslik reservkapital	3 579	3 579	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 019 726	1 955 239	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	203 512	208 487	
Kokku omakapital	2 371 399	2 311 887	
Kokku kohustised ja omakapital	3 224 855	3 275 692	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	470 921	455 885	13;5;8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-201 119	-184 311	15
Brutokasum (-kahjum)	269 802	271 574	
Üldhalduskulud	-15 111	-14 734	16
Muud äritulud	1 158	5 426	14
Muud ärikulud	-52	-137	18
Äri kasum (kahjum)	255 797	262 129	
Intressitulud	1	0	20
Intressikulud	-16 286	-18 462	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	239 512	243 667	
Tulumaks	-36 000	-35 180	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	203 512	208 487	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Linette 2018.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. AS Linette on väikeettevõtja ning vastavalt sellele on koostatud ka majandusaasta aruanne.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel 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 õiglases väärtuses. 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 50 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Kuna varem õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuobjektide õiglast väärtust ei olnud võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse 2018.a. neid objekte soetusmaksumuse meetodil kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata. Üleminek kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele toimus alates 01.01.2016.a.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 lõigis "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 õiglase 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639.-**Rendid**

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

Ettevõtte kui rentnik

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

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

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

Finantskohustised

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

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu 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. Regulaarselt makstava dividendi soodusmäär on 14/86*.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisas 11.

*TMS §50 1' alusel eelmise 3 kalendriaasta keskmise maksustatud jaotatud kasumi arvutamisel loetakse esimeseks arvesse võetavaks aastaks aasta 2018. 14%-list määra rakendatakse:

- 1) 2019.a. ühele kolmandikule 2018.a. jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;
- 2) 2020.a. ühele kolmandikule 2018.a. ja 2019.a. jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Seotud osapooled

AS Linette aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Informatsioon seotud osapoolte nõuete ja kohustiste kohta on esitatud lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 411	5 411	3
Ostjatelt laekumata arved	5 411	5 411	
Muud nõuded	490	490	
Viitlaekumised	490	490	
Ettemaksed	1 030	1 030	
Tulevaste perioodide kulud	1 030	1 030	
Muud	11 016	11 016	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 947	17 947	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	8 512	8 512	3
Ostjatelt laekumata arved	8 512	8 512	
Muud nõuded	378	378	
Viitlaekumised	378	378	
Ettemaksed	899	899	
Tulevaste perioodide kulud	899	899	
Muud	11 926	11 926	
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 715	21 715	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	5 411	8 512	2
Kokku nõuded ostjate vastu	5 411	8 512	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	12 100	6 462
Käibemaks	6 415	6 042
Üksikisiku tulumaks	869	845
Erisoodustuse tulumaks	57	34
Sotsiaalmaks	1 694	1 619
Töötuskindlustusmaksed	27	28
Intress	0	-7
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 818	8 835
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23 980	23 858

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	119 570	3 276 430	3 396 000
Akumuleeritud kulum	0	-67 920	-67 920
Jääkmaksumus	119 570	3 208 510	3 328 080
Müügid	-80	-14 620	-14 700
Amortisatsioonikulu	0	-67 620	-67 620
31.12.2017			
Soetusmaksumus	119 490	3 261 510	3 381 000
Akumuleeritud kulum	0	-135 240	-135 240
Jääkmaksumus	119 490	3 126 270	3 245 760
Amortisatsioonikulu		-65 230	-65 230
31.12.2018			
Soetusmaksumus	119 490	3 261 510	3 381 000
Akumuleeritud kulum	0	-200 470	-200 470
Jääkmaksumus	119 490	3 061 040	3 180 530

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	470 921	455 885
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	101 709	84 648
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	19 000

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016						
Soetusmaksumus	21 056	1 031	7 085	29 172	38 245	67 417
Akumuleeritud kulum	-9 124	-464	-7 085	-16 673	-38 245	-54 918
Jääkmaksumus	11 932	567	0	12 499	0	12 499
Amortisatsioonikulu	-4 212	-309		-4 521		-4 521
31.12.2017						
Soetusmaksumus	21 056	1 031	7 085	29 172	38 245	67 417
Akumuleeritud kulum	-13 336	-773	-7 085	-21 194	-38 245	-59 439
Jääkmaksumus	7 720	258	0	7 978	0	7 978
Amortisatsioonikulu	-4 211	-258		-4 469		-4 469
31.12.2018						
Soetusmaksumus	21 056	1 031	7 085	29 172	38 245	67 417
Akumuleeritud kulum	-17 547	-1 031	-7 085	-25 663	-38 245	-63 908
Jääkmaksumus	3 509	0	0	3 509	0	3 509

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Danske Bank A/S Eesti filiaal	7 399	7 399		1,75%	EUR	15.10.2019	9
Kapitalirendikohustised kokku	7 399	7 399					

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Danske Bank A/S Eesti filiaal	9 962	2 563	7 399	1,75%	EUR	15.10.2019	9
Kapitalirendikohustised kokku	9 962	2 563	7 399				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	3 509	7 720
Kokku	3 509	7 720

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	470 921	455 885	13
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
12 kuu jooksul	470 921	455 885	

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	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	705 636	104 247	601 389		2,1%	EUR	16.12.2022	
Pikaajalised laenud kokku	705 636	104 247	601 389					
Kapitalirendikohustised kokku	7 399	7 399						7
Laenukohustised kokku	713 035	111 646	601 389					

	31.12.2017	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	807 647	102 053	705 594		2,1%	EUR	16.12.2022	
Pikaajalised laenud kokku	807 647	102 053	705 594					
Kapitalirendikohustised kokku	9 962	2 563	7 399					7
Laenukohustised kokku	817 609	104 616	712 993					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	118 710	118 710
Ehitised	2 985 664	3 049 290
Kokku	3 104 374	3 168 000

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 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 305	14 305	
Võlad töövõtjatele	7 304	7 304	
Maksuvõlad	23 980	23 980	4
Muud võlad	27 513	27 513	
Intressivõlad	618	618	
Dividendivõlad	24 400	24 400	22
Muud viitvõlad	2 495	2 495	
Saadud ettemaksed	66 863	66 863	
Muud saadud ettemaksed	66 863	66 863	
Seotud osapoolte ettemakse	456	456	22
Kokku võlad ja ettemaksed	140 421	140 421	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 662	14 662	
Võlad töövõtjatele	7 124	7 124	
Maksuvõlad	23 858	23 858	4
Muud võlad	27 295	27 295	
Intressivõlad	730	730	
Dividendivõlad	24 070	24 070	22
Muud viitvõlad	2 495	2 495	
Saadud ettemaksed	72 801	72 801	
Muud saadud ettemaksed	72 801	72 801	
Seotud osapoolte ettemakse	456	456	22
Kokku võlad ja ettemaksed	146 196	146 196	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 781 552	1 730 981
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	441 686	432 745
Kokku tingimuslikud kohustised	2 223 238	2 163 726

Kuna Linette tasub regulaarselt dividende, siis on osaliselt maksumäär 14/86.

TMS § 501 alusel eelmise 3 kalendriaasta keskmise maksustatud jaotatud kasumi arvutamisel loetakse esimeseks arvesse võetavaks aastaks aasta 2018.

14%-list määra rakendatakse:

2019. a ühele kolmandikule 2018. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. See summa on 127 330 eurot.

1/3 sellest on 42 443 eurot ja 14%-line tulumaks oleks 6 909 eurot. Kokku 49 352 eurot.

Ülejäänud võimalikud väljamakstavad dividendid on maksustatud 20%-ga:

(2 223 238 – 49 352)/1,25 = 1 739 109 eurot, tingimuslik tulumaksukohustis 434 777 eurot, kokku kohustis 2 173 886 eurot.

Kõik kokku võimalikud netodividendid 1 781 552 eurot, tulumaksukohustis 441 686 eurot, kokku tingimuslikud kohustised 2 223 238 eurot.

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	40 960	40 960
Aktsiate arv (tk)	6 400	6 400
Aktsiate nimiväärtus	6.40	6.40

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	470 921	455 885	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	470 921	455 885	
Kokku müügitulu	470 921	455 885	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kasutusrendi tulu (ruumide üür)	470 921	455 885	8
Kokku müügitulu	470 921	455 885	5

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	4 300
Trahvid, viivised ja hüvitised	801	1 126
Muud	357	0
Kokku muud äritulud	1 158	5 426

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Energia	49 308	47 641	
Elektrienergia	25 441	23 502	
Soojusenergia	23 867	24 139	
Mitmesugused bürookulud	365	449	
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 987	2 987	
Tööjõukulud	40 141	38 653	17
Amortisatsioonikulu	69 699	72 141	5;6
Ruumide remont ja korrashoid	26 965	10 898	
Seadmete hoolduskulud	7 404	5 615	
Kinnisvara hindamine ja kindlustuse kulud	2 716	4 589	
Valvekulud	1 534	1 338	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	201 119	184 311	

Lisa 16 Üldhalduskulud (eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	3 182	3 408
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 839	58
Muud	0	1 608
Juriidilised kulud	0	982
Raamatupidamisteenus ja audit	5 510	5 260
Auto ülalpidamiskulud	4 580	3 418
Kokku üldhalduskulud	15 111	14 734

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Palgakulu	30 068	28 976	
Sotsiaalmaksud	10 073	9 677	
Kokku tööjõukulud	40 141	38 653	15
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	4	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	4	3	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	52	137
Kokku muud ärikulud	52	137

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	16 132	18 264
Intressikulu kapitalirendilt	154	198
Kokku intressikulud	16 286	18 462

Lisa 20 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu hoiustelt	1	0
Kokku intressitulud	1	0

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	144 000	36 000	140 720	35 180
Eesti	144 000	36 000	140 720	35 180
Kokku	144 000	36 000	140 720	35 180

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 050	1 390
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 806	23 136

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 997	6 997

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	9 250	9 250

Seotud osapooltele maksti 2018.a. välja dividende summas 143 670 eurot (2017.aastal 116 650 eurot).

Juhul kui aktsiaseltsi nõukogu algatusel lõpetatakse leping juhatuse liikmega enne juhatuse liikme ametiaja lõppu, maksab aktsiaselts juhatuse liikmele hüvitist 6720 eurot.

Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva

15.jaanuaril 2019.aastal käivitati tütarettevõtte OÜ Linette Riga likvideerimisprotsess.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.02.2019

aktsiaselts LINETTE (registrikood: 10076702) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENDRIK TIBAR	Juhatuse liige	13.02.2019

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts LINETTE aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts LINETTE (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet, ja eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

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

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

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

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Karin Teder

Vandeauditori number 90

KL Partners OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 149

Tartu mnt 83, Tallinn, Harju maakond, 10115

13.02.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts LINETTE (registrikood: 10076702) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARIN TEDER	Vandeaudiitor	13.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 019 726
Aruandeaasta kasum (kahjum)	203 512
Kokku	2 223 238
Jaotamine	
Dividendideks	144 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 079 238
Kokku	2 223 238

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 019 726
Aruandeaasta kasum (kahjum)	203 512
Kokku	2 223 238
Jaotamine	
Dividendideks	144 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 079 238
Kokku	2 223 238

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	470921	100.00%	Jah

Sidevahendid

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