

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: aktsiaselts LINETTE

registrikood: 10076702

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Kapitalirent	11
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Lisa 13 Käibekapital	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Üldinfo

Aktsiaselts Linette põhitegevusala on kinnisvara üürimine ja haldamine.

2022.a. olulisemaks sündmuseks Eesti ettevõtete jaoks oli Venemaa sõjaline agressioon Ukraina vastu, sellega seotud ebakindluse kasv nii majanduses kui ka ühiskonnas tervikuna. Alanud sõda andis juba aasta varem alanud energiahindade kiirele kasvule veelgi hoogu juurde, mis omakorda kandus üle toodete ja teenuste hindadesse.

Äritegevuse ülevaade

2022.aasta majandustulemused

AS Linette müügitulu oli 2022.aastal 691 837 eurot (2021.a. 626 347 eurot).

AS Linette 2022.aasta müügitulu koosnes kinnisvara üürimisest, kommunaalteenuste vahendusest ning haldusteenuste müügist.

Majanduskeskkond

Maailmamajanduse märksõnadeks 2022.aastal olid energiakandjate hinnatõusud ning sellest tingitud üldine inflatsiooni kiire kasv. Euroopa ettevõtteid mõjutas ka majandussidemete järsk katkestamine Venemaaga.

Eesti tarbijahinnad kasvasid 2022.a. üle 20% ning jätkavad kasvamist ka 2023.aastal, mil hinnatõus prognooside järgi küll pidurdub ning jääb tõenäoliselt alla 10 protsendi. Elukalliduse kiirele tõusule ning ostujõu 9%-lisele vähenemisele vaatamata jäi tarbijate reaktsioon kõrgetele hindadele sügiseni tagasihoidlikuks ning tarbimine suurenes nii eurodes mõõdetuna kui ka koguseliselt, seda peamiselt säästude arvelt. Küll peaks tarbimine 2023.aastal kiire hinnatõusu mõjul vähenema, samuti kahaneb ettevõtete kasumlikkus.

2022.aastal langes majanduse maht esialgsel andmetel 0,5%, kuid 2023.aastal kasvab majandus peamiselt valitsussektori suurenevate kulutuste mõjul 0,4%. Oodata on ka tööpuuduse kasvu. Samas prognoositakse palgakasvuks 8-9%.

Kinnisvarasektoris toimus 2022.aastal jahenemine. Ühelt poolt mõjutas ehitushindu toorme ning tööjõu kallinemine ning teiselt poolt vähendas nõudlust uute pindade vastu ebakindlus majanduses ning intressimäärade kasv. Eelnevalt tulenevalt ollakse uute arenduste alustamisega ettevaatlikumad. Olulise märksõnana saab välja tuua energiasäästlike lahenduste populaarsuse kiiret kasvu, seda nii uutel arendustel kui ka juba vanematel hoonetel.

AS Linette klientidele (nagu ka teistele Eesti ettevõtetele) oli oluline kohanemine kõrgemate sisendhindadega (sh.tööjõud), millega saadi rahuldavalt hakkama ning mis muutis 2022.a. AS Linette jaoks suhteliselt stabiilseks.

Puhaskasum

2022.a. majandustulemuseks kujunes kasum summas 195 711 eurot. 2021.aasta majandustulemuseks oli kasum 184 188 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, mis hakkas 2022.aasta teisest kvartalist tõusma ning kasvu jätkumist on oodata ka 2023.aastal. Kuna prognooside järgi jääb intressimäärade tõus madalamaks kui see oli keskmiselt enne 2008.aasta finantskriisi ning AS Linette võõrkapitali osakaal on suhteliselt väike, siis olulist mõju intressimäärade kasv ettevõttele ei tohiks avaldada.

Ettevõtte tegevusega olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

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

Töötajad

AS Linette töötas 2022.aastal keskmiselt 3 töötajat. Tööjõukulu koos maksudega moodustas 52 493 eurot (2021.a. 40 178 eurot), sealhulgas oli juhatuse liikme tööjõukulu koos maksudega 10 453 eurot (2021.a 9 250 eurot).

	Ettevõtte olulisemad finantssuhtarvud:				
	Näitaja	Ühik	2022	2021	
	Müügitulu	eurot	691 837	626 347	
	Müügitulu kasv (-langus)	%	10,5	14,9	
	Brutokasumi määr	%	34,7	39,8	
	Ärikasum (-kahjum)	eurot	221 757	229 403	
	Ärirentaablus	%	32,1	36,6	
	Puhaskasum (-kahjum)	eurot	195 711	184 188	
	Puhasrentaablus	%	28,3	29,4	
	Lühiajaliste kohustiste kattekordaja		0,21	0,23	
	Varade rentaablus (ROA)	%	6,5	6,0	
	Omakapitali rentaablus (ROE)	%	7,8	7,5	

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibekasv % = (müügitulu 2022- müügitulu 2021) / müügitulu 2021 * 100

Brutokasumimäär % = brutokasum / müügitulu * 100

Ärirentaablus % = ärikasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus % = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

ROA = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	27 895	24 315	
Nõuded ja ettemaksed	40 822	54 341	2
Kokku käibevarad	68 717	78 656	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 919 609	2 984 839	3
Materiaalsed põhivarad	17 168	20 508	4
Kokku põhivarad	2 936 777	3 005 347	
Kokku varad	3 005 494	3 084 003	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	114 325	113 909	7
Võlad ja ettemaksed	210 969	230 688	8
Kokku lühiajalised kohustised	325 294	344 597	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	185 574	299 691	7
Kokku pikaajalised kohustised	185 574	299 691	
Kokku kohustised	510 868	644 288	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	40 960	40 960	
Ülekurss	103 622	103 622	
Kohustuslik reservkapital	4 096	3 579	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 150 237	2 107 366	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	195 711	184 188	
Kokku omakapital	2 494 626	2 439 715	
Kokku kohustised ja omakapital	3 005 494	3 084 003	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	691 837	626 347	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-451 727	-376 795	
Brutokasum (-kahjum)	240 110	249 552	
Üldhalduskulud	-18 351	-20 257	
Muud äritulud	0	110	
Muud ärikulud	-2	-2	
Ärikasum (kahjum)	221 757	229 403	
Intressitulud	25	4	
Intressikulud	-8 745	-10 739	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	213 037	218 668	
Tulumaks	-17 326	-34 480	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	195 711	184 188	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Linette 2022.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. Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses esitusviisi muudatusega suurendati 2021.aasta müügitulu ja müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu 96152 euro võrra.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääk.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639.-

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	10
Arvutid	3
Inventar	3

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

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

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. 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).

Maksustamine**Ettevõtte tulumaks**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Regulaarselt makstava dividendi soodusmäär on 14/86*.

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

Seotud osapooled

AS Linette aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Informatsioon seotud osapoolte nõuete ja kohustiste kohta on esitatud lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	24 100	24 100	
Ostjatelt laekumata arved	24 100	24 100	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 569	1 569	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13	13	
Muud nõuded	398	398	
Viitlaekumised	398	398	
Ettemaksed	2 246	2 246	
Tulevaste perioodide kulud	2 246	2 246	
Muud	12 496	12 496	
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 822	40 822	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	38 792	38 792	
Ostjatelt laekumata arved	38 792	38 792	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 400	1 400	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	
Muud nõuded	376	376	
Viitlaekumised	376	376	
Ettemaksed	1 181	1 181	
Tulevaste perioodide kulud	1 181	1 181	
Muud	12 592	12 592	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 341	54 341	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	119 490	3 261 510	3 381 000
Akumuleeritud kulum	0	-396 161	-396 161
Jääkmaksumus	119 490	2 865 349	2 984 839
Amortisatsioonikulu		-65 230	-65 230
31.12.2022			
Soetusmaksumus	119 490	3 261 510	3 381 000
Akumuleeritud kulum	0	-461 391	-461 391
Jääkmaksumus	119 490	2 800 119	2 919 609

	2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	368 638	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-156 955	

Pangalaenu tagatiseks seatud kinnistud on toodud Lisas 8.

Kinnistu Haapsalu Karja tn 11/11a (registriosa 2002532) on kaasomandis.

Ettevõtte juhatus on eraldi hinnanud kinnisvarainvesteeringute väärtust ning kinnitab, et 31.12.2022.a. seisuga puudub allahindluste vajadus.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2021						
Soetusmaksumus	28 208	2 759	7 085	38 052	38 245	76 297
Akumuleeritud kulum	-9 191	-1 268	-7 085	-17 544	-38 245	-55 789
Jääkmaksumus	19 017	1 491	0	20 508	0	20 508
Amortisatsioonikulu	-2 821	-519	0	-3 340	0	-3 340
31.12.2022						
Soetusmaksumus	28 208	2 759	6 799	37 766	25 261	63 027
Akumuleeritud kulum	-12 012	-1 787	-6 799	-20 598	-25 261	-45 859
Jääkmaksumus	16 196	972	0	17 168	0	17 168

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Swedbank Liising AS	11 715	3 035	8 680	6 kuu euribor+2,49%	EUR	15.10.24	
Elisa Eesti AS	333	333	0		EUR	18.11.23	
Kapitalirendikohustised kokku	12 048	3 368	8 680				7

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Swedbank Liising AS	14 675	2 960	11 715	6 kuu euribor+2,49%	EUR	15.10.24	
Elisa Eesti AS	732	399	333		EUR	18.11.23	
Kapitalirendikohustised kokku	15 407	3 359	12 048				7

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	16 196	19 017
Muud materiaalsed põhivarad	731	1 055
Kokku	16 927	20 072

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	368 638	367 353
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	403 620	368 638
1-5 aasta jooksul	530 738	743 033
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	2 919 609	2 984 839
Kokku	2 919 609	2 984 839

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	287 851	110 957	176 894		6 kuu EURIBOR+2,25%	EUR	18.06.2025	
Pikaajalised laenud kokku	287 851	110 957	176 894					
Kapitalirendikohustised kokku	12 048	3 368	8 680					5
Laenukohustised kokku	299 899	114 325	185 574					

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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	118 710	118 710
Ehitised	2 731 161	2 794 787
Kokku	2 849 871	2 913 497

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

1. Hüpoteek kinnistule (registriosa 169401) asukohaga Harju mk. Tallinn, Mahtra tn 30a;

2. Hüpoteek kinnistule (registriosa 449501) asukohaga Harju mk. Tallinn, Mahtra tn 30b.

Hüpoteegi summa kinnistutele on 958 674.72 eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	50 828	50 828	
Võlad töövõtjatele	5 596	5 596	
Maksuvõlad	5 510	5 510	
Muud võlad	73 796	73 796	
Intressivõlad	308	308	
Dividendivõlad	73 488	73 488	
Saadud ettemaksed	74 305	74 305	
Seotud osapoolle ettemaks	934	934	12
Kokku võlad ja ettemaksed	210 969	210 969	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	55 933	55 933	
Võlad töövõtjatele	5 085	5 085	
Maksuvõlad	8 636	8 636	
Muud võlad	84 897	84 897	
Intressivõlad	324	324	
Dividendivõlad	84 573	84 573	
Saadud ettemaksed	75 203	75 203	
Seotud osapoolle ettemaks	934	934	12
Kokku võlad ja ettemaksed	230 688	230 688	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 888 098	1 845 453
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	457 850	446 101
Kokku tingimuslikud kohustised	2 345 948	2 291 554

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	691 837	626 347
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	691 837	626 347
Kokku müügitulu	691 837	626 347
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine ja käitlus	691 837	626 347
Kokku müügitulu	691 837	626 347

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	39 295	30 060	
Sotsiaalmaksud	13 198	10 118	
Kokku tööjõukulud	52 493	40 178	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	2	2	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 569	1 400	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 569	1 400	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 900	8 157	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	56 234	56 934	
Kokku võlad ja ettemaksed	64 134	65 091	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 045	12 863
Kokku müüdud	14 045	12 863

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	10 453	9 250

Aruandeperioodil ei ole nõudeid seotud osapoolte vastu alla hinnatud.

Lisa 13 Käibekapital

Seisuga 31.12.2022 ületasid Linette AS lühiajalised kohustised käibevara 256 577 euro võrra, kuid ettevõtte majandustegevust see ei mõjuta ja ohtu maksevõimele ei kujuta. Negatiivne käibekapital tuleneb peamiselt lühiajalistest kohustustes kajastuvatest üürnike tagatisrahadest ning pikaajalise laenu 2023.aasta igakuistest maksetest. Arvestades igakuiseid stabiilseid laekumisi rahavoogude prognoosis, suudab ettevõtte sarnaselt varasematele aastatele katta ka 2023.aastal kõik lühiajalised kohustused.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.01.2023

aktsiaselts LINETTE (registrikood: 10076702) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENDRIK TIBAR	Juhatuse liige	26.01.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts LINETTE aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts LINETTE (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 auditiprotseduure 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 arvamus 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 märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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/

Ene Makus

Vandeauditiitori number 258

OÜ EM AUDIITORTEENUSED

Auditoritettevõtja tegevusloa number 66

Mõrra tee 9, Tallinn, Harju maakond, 11911

26.01.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts LINETTE (registrikood: 10076702) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE MAKUS	Vandeaudiitor	26.01.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 150 237
Aruandeaasta kasum (kahjum)	195 711
Kokku	2 345 948
Jaotamine	
Dividendideks	134 400
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 211 548
Kokku	2 345 948

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 150 237
Aruandeaasta kasum (kahjum)	195 711
Kokku	2 345 948
Jaotamine	
Dividendideks	134 400
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 211 548
Kokku	2 345 948

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	691837	100.00%	Jah

Sidevahendid

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