

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Lintgen OÜ

registrikood: 16383761

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa,
Peterburi tee 2

postisihthnumber: 11415

e-posti aadress: info@t1tallinn.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Üldhalduskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud ärikulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

OÜ Lintgen tegevusalaks on Tallinnas Peterburi tee 2 asuva T1 keskuse arendus ja hoones asuvate pindade väljaüürimine. OÜ Lintgen on T1 keskuse omanik ja operaator 2022. aasta algusest.

T1 keskuse soetas OÜ Lintgen ainuosanik enampakkumise tulemusena 2021. aastal pankrotistunud AS-It Tallinna Moekombinaat. Ainuosanik andis üle mitterahalise sissemaksena kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega summas 55 000 000 eurot.

Keskuse ankurrentnikud on Selveri supermarket, Cinamon IMAX kino, meelelahutuskeskus Super Skypark, vaateratas Skywheel of Tallinn, mitmed kohvikud, restoranid, spordiklubid, büroopinnad ning erinevad kauplused. Keskuse maa-aluses ja korrusparklas on kokku 1000 parkimiskohta.

Kaubanduspoolel on T1 võtnud suuna kvaliteetset ja soodsa hinnaga kaupa pakkuvatele *outlet*-idele keskuse kahel esimesel korrusel. T1 keskuses asusid 2023. aasta lõpus näiteks Rademari, Denim Dreami, Sportlandi, Pere Optika, Deluxi, HC Pro, Upgreati, Ideaalkosmeetika, Salamanderi ja NS King Bonuse *outlet*-kauplused. Järgmisena avas ukse Ohoo Outlet.

Kolmandal korrusel on end sisse seadnud spordi- ja hobiklubid ning tervise- ja meditsiiniteenuseid pakkuvad kliinikud. 2023 sügisel avas T1 seal spordiklubide esimese etapi, kui täiesti uue sisu, väljanägemise ja funktsiooni sai kokku 16 000 ruutmeetrit, mis moodustab ligi viiendiku kogu T1 keskusest. Kolmandal korrusel alustasid vehklemisklubi Le Glaive, maadlus- ja poksitreeninguid läbi viiv spordiklubi Kontakt, *capoeira* klubi Arte do Brasil - Capoeira Estonia, tantsuklubid LifeDance Studio ja D7, õhuakrobaatika klubi Muse Studio ning Ronimisministeerium.

Keskuse neljas korrus on restoranide, Cinamon IMAXi ning Super Skyparki päralt. Detsembris 2023 laienes neljandal korrusel söögikohtade valik nelja uue restorani võrra.

T1-s toimub regulaarselt erinevaid üritusi ning kontserte, mis toetavad keskuse külalastavust

T1 kogu võimalik väljaüüritav pind 31.12.2023 oli ligi 56 000 m².

2022. aastal alanud keskuse renoveerimistööd on kavas suuremas osas lõpule viia 2024. aasta lõpuks. Investeeringu kogumaht ulatub 22 miljoni euroni, millest 3 miljonit eurot investeeriti 2022. aastal ning 7,9 miljonit 2023. aastal.

Aastal 2024 jätkab T1 investeeringuid rendipindade ja üldalade uuendamiseks kogu keskuses. Esimesele korrusele tuleb Lidl kauplus ning uus Hesburgeri restoran. T1 jätkab kaubanduspindade arendamist kahel esimesel korrusel, kolmandal korrusel laienevad sportimis- ja treeninguvõimalused ning kolmandale ja neljandale korrusele tuleb kokku 2280 ruutmeetrise pinnaga spordi- ja fitnessklubi. Kolmandal korrusel on kavas edaspidi pakkuda ruume konverentside ja seminaride korraldamiseks.

Jaanuaris 2024 sõlmis OÜ Lintgen lepingu LHV pangaga, kes finantseerib T1 investeeringuid 10 miljoni euro ulatuses.

OÜ Lintgen müügitulu kasvas 5,6 miljoni euroni (2022: müügitulu 4,8 mlj eurot), mida oli 17,5% rohkem kui 2022. majandusaastal.

2023. aastal oli töötajate keskmine arv 11, kellest 2 olid juhatuse liikmed (2022: vastavalt 10 ja 2). Tööjõukulud olid 2023. aastal 667 231 eurot (2022: 553 829 eurot).

Finantsnäitajad ja suhtarvud:

- Bilansimaht, milj. eurot: 66,8 (31.12.2022: 60,9)
- Omakapital milj.eurot: 65,1 (31.12.2022: 58,5)
- Aruandeperioodi kasum tuh. eurot: 590,6 (31.12.2022: 985)
- Varade tootlus*: 0,88% (31.12.2022: 1,62%)
- Omakapital tootlus**: 0,9% (31.12.2022: 1,68%)
- Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja***: 1,32 (31.12.2022: 1,36)

* varade tootlus = puhakasum(-kahjum) / varad kokku (keskmine)

** omakapitali tootlus = puhakasum(-kahjum) / omakapital kokku (keskmine)

*** lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	359 713	1 310 231	
Nõuded ja ettemaksed	1 094 450	1 476 624	2
Varud	6 041	27 617	
Kokku käibevarad	1 460 204	2 814 472	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	28 316	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	65 300 000	58 000 000	4
Materiaalsed põhivarad	49 493	44 027	5
Immateriaalsed põhivarad	27 576	11 650	
Kokku põhivarad	65 405 385	58 055 677	
Kokku varad	66 865 589	60 870 149	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 081	165	
Võlad ja ettemaksed	1 098 463	2 073 572	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 102 544	2 073 737	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	574 944	298 934	6
Kokku pikaajalised kohustised	574 944	298 934	
Kokku kohustised	1 677 488	2 372 671	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	8
Muud reservid	63 602 500	57 502 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	984 978	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	590 623	984 978	
Kokku omakapital	65 188 101	58 497 478	
Kokku kohustised ja omakapital	66 865 589	60 870 149	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	5 607 180	4 772 674	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 920 933	-4 164 748	11
Brutokasum (-kahjum)	1 686 247	607 926	
Turustuskulud	0	-31 429	
Üldhalduskulud	-1 093 894	-1 123 462	12
Muud äritulud	579 702	2 143 332	10
Muud ärikulud	-585 553	-611 481	14
Ärikasum (kahjum)	586 502	984 886	
Intressitulud	4 466	92	
Intressikulud	-345	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	590 623	984 978	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	590 623	984 978	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lintgen OÜ (edaspidi ka "Ettevõtte") 2023. aasta väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt raamatupidamise seadusele ja Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

OÜ Lintgen kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid, lepingulist õigust vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi. Kui soetatud finantsvara eest tasutakse koheselt rahas, loetakse soetusmaksumuseks saadud või makstud rahasumma nominaalväärtus. Kui tasumine toimub pikema aja jooksul, siis loetakse soetusmaksumuseks saadaoleva või maksmisele kuuluva tasu nüüdsväärtust.

Finantsvara liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist, kas korrigeeritud soetusmaksumuse, soetusmaksumuse või õiglase väärtuse meetodil.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse hetkest, mil Ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või kui ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakontode ja kassa saldosid aruandepäeva seisuga.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid, väljaarvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Üldhalduskulud".

Varud

Varud kajastatakse soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest kumb on madalam. Soetusmaksumus koosneb objekti ostukulutustest ja muudest soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude allahindlusi neto realiseerimisväärtuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Juhul kui eelnevalt allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit, st. üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kuluks kandmisel konkreetselt iga objekti soetamisel tehtud kulutustest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub kas iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud/muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana kajastatakse varaobjekte, mida Ettevõtte kasutab teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel enam kui ühe aasta jooksul ja mille maksumus on vähemalt 1 000 eurot. Varad, mille maksumus on alla 1 000 euro, kantakse kuludesse nende soetamisel ja edasist arvestust peetakse vajadusel bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Soetamisjärgselt kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum (v.a maa) ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektiga seotud hilisemad parendused lisatakse vara bilansilisele väärtusele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimise hetkel.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutusvalmis Ettevõtte majandustegevuses ning lõpetatakse vara eemaldamisel kasutusest või klassifitseerimisel müügiootel põhivaraks. Kui täielikult amortiseerunud põhivara objekt on veel kasutuses, kajastatakse bilansis nii soetusmaksust kui akumulieeritud kulumit seni, kuni vara on lõplikult eemaldatud. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad materiaalse põhivara bilansilise väärtuse langusele. Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest maksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes. Eelnevatel perioodidel kajastatud allahindlus tühistatakse juhul, kui kaetava väärtuse määramise aluseks olnud hinnangutes on toimunud muutus ning kaetav väärtus on tõusnud.

Materiaalse põhivara objekti kajastamine bilansis lõpetatakse vara võõrandamisel või kasutusest eemaldamisel. Kasum või kahjum põhivara kajastamise lõpetamisest esitatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Immateriaalne põhivara.

Immateriaalse põhivara kirjetel kajastatakse kaubamärke ja tarkvara.

Omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida vähendatakse akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra.

Immateriaalse vara hinnangulist kasulikkude eluiga ja amortisatsioonimeetodit vaadatakse üle igal aruandeperioodil. Hinnangute muutuste korral, arvestatakse seda edasiulatuvalt.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalsel vara amortiseeritakse määraga üldjuhul 20% aastas, välja arvatud kaubamärgid, mille kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ja amortiseerimisperioodiks on vastavalt kaubamärgi kestus.

Immateriaalse põhivara kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Kasum või kahjum põhivara kajastamise lõpetamisest esitatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	3.a.
Muud masinad ja seadmed	2-5.a.
Muud materiaalsed põhivarad	2-5.a.
Immateriaalne põhivara	5-10.a.

Rendid

Ettevõtte põhitegevuseks on üüripindade (kaubanduspindade, teeninduspindade, kontoripindade ning spordi- ja meelelahutuspindade) välja üürimine. Üüritul on kajastatud kasumiaruande kirjel "Müügitulu" ning sellega seotud kulud kasumiaruande kirjel "Müüdü toodangu (kaupade, teenuste) kulu".

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks.

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

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest makstav või makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulusid.

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne kohustise lunastamisväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis nende tasumisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuulavas tasu õiglases väärtuses arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemist intressimäära meetodit.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Ettevõtte kajastab müügitulu tehinguhinnas, mida Ettevõtte on õigus saada kliendile üle antud kaupade ja teenuste eest, välja arvatud kolmandate osapoolte nimel kogutud summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Ettevõtte müügitulud on liigitatud:

- üüritulud
- tulud haldusteenuste müügist
- muud tulud

Tulude ja kulude saldeerimine (kajastamine netosummas)

Tulusid ja kulusid ei saldeerita omavahel kasumiaruandes, välja arvatud juhul, kui tulud ja kulud on tekkinud ühest ja samast või suurest hulgast sarnastest tehingutest, mis ei ole eraldi võetuna olulised, näiteks teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühing makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, kasumiaruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustise tasumine. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes samadel perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest. Regulaarselt makstavatele dividendidele rakendub madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Soodsamat maksumäära 14/86 saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise maksutatud dividendide väljamakseni.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui ühel poolel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele, sealhulgas emettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmed, nende pere liikmeid ja ettevõtjaid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	745 758	745 758	0	
Ostjatelt laekumata arved	782 127	782 127	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-36 369	-36 369	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	322 317	322 317	0	3
Ettemaksed	19 296	19 296	0	
Tulevaste perioodide kulud	19 296	19 296	0	
Muud nõuded	35 395	7 079	28 316	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 122 766	1 094 450	28 316	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 016 031	1 016 031	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 135 453	1 135 453	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-119 422	-119 422	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	429 667	429 667	0	3
Ettemaksed	30 926	30 926	0	
Tulevaste perioodide kulud	27 767	27 767	0	
Muud makstud ettemaksed	3 159	3 159	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 476 624	1 476 624	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	322 317		429 667	0
Üksikisiku tulumaks	0	9 843	0	9 499
Erisoodustuse tulumaks	0	3 348	0	1 873
Sotsiaalmaks	0	19 263	0	16 427
Kohustuslik kogumispension	0	394	0	373
Töötuskindlustusmaksed	0	966	0	924
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	322 317	33 814	429 667	29 096

Lisainfo lisades 2 ja 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	58 051 255
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-51 255
31.12.2022	58 000 000
Ostud ja parendused	7 883 791
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-583 791
31.12.2023	65 300 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 607 180	4 772 674
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 920 933	-4 164 748
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	519 711	1 885 000

Kinnisvarainvesteering aadressiga Peterburi tee 2, Tallinn, millel asub T1 keskus, soetati ainuosaniku poolt pankrotistunud AS-lt Tallinna Moekombinaat enampakkumise tulemusena. Ainuosanik andis üle mitterahalise sissemaksena kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega summas 55 000 000 eurot.

2022. aastal algasid keskuse renoveerimistööd, planeeritav koguinvesteering on ca 22 miljonit eurot, 2023. aasta investeeringu maksumus on 7 883 791 eurot (2022: 3 051 255 eurot).

31.12.2023 aasta seisuga hinnati kinnisvarainvesteeringu väärtuseks 65,3 miljonit eurot (31.12.2022 seisuga: 58 miljonit eurot).

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Hinnangu koostamise aluseks on sõltumatu hindaja poolt koostatud hinnangu akt, mis baseerub diskonteeritud rahavoodude meetodil. Mudeli koostamisel on arvesse võetud ka visuaalne ülevaatlus, külastajate arv, vakantsuse määr, renoveerimistööde tulemus.

Hindamisel kasutatud eeldused:

- rahavoo prognoosid kümneks aastaks;

- vakantsuse määr kümne aasta jooksul: 1.-4. aastal on määr keskmiselt 9%, edasi 5%;
- diskontomäär 9,74%;
- kapitalisatsioonimäär 7,0%

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenev kahjum summas 583 791 eurot (2022: 51 255 eurot) kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud ärikulud" (lisa 14).

2022. aastal sõlmiti võlaõigusleping kinnistu väliparkla müügiks, tehing viiakse lõpule piirkonna detailplaneeringu kehtestamisel, mis eeldatavasti toimub 2024. aastal.

Täiendav informatsioon on lisas 10, 11 ja 14.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
Ostud ja parendused	5 263	26 337	31 600	17 561	250	49 411
Muud ostud ja parendused	5 263	26 337	31 600	17 561	250	49 411
Amortisatsioonikulu	-1 447	-2 759	-4 206	-1 178	0	-5 384
31.12.2022						
Soetusmaksumus	5 263	26 337	31 600	17 561	250	49 411
Akumuleeritud kulum	-1 447	-2 759	-4 206	-1 178	0	-5 384
Jääkmaksumus	3 816	23 578	27 394	16 383	250	44 027
Ostud ja parendused	6 538	13 959	20 497	500	0	20 997
Muud ostud ja parendused	6 538	13 959	20 497	500	0	20 997
Amortisatsioonikulu	-4 308	-1 861	-6 169	-9 112	-250	-15 531
31.12.2023						
Soetusmaksumus	11 801	40 296	52 097	18 061	0	70 158
Akumuleeritud kulum	-5 755	-4 620	-10 375	-10 290	0	-20 665
Jääkmaksumus	6 046	35 676	41 722	7 771	0	49 493

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	448 714	448 714	0	
Võlad seotud osapooltele	464 640	464 640	0	15
Maksuvõlad	33 814	33 814	0	3
Muud võlad	68 137	68 137	0	
Muud viitvõlad	68 137	68 137	0	
Saadud ettemaksed	1 668	1 668	0	
Muud saadud ettemaksed	1 668	1 668	0	
Saadud tagatisrahad	656 434	81 490	574 944	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 673 407	1 098 463	574 944	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 250 035	1 250 035	0	
Võlad seotud osapooltele	464 921	464 921	0	15
Maksuvõlad	29 096	29 096	0	3
Muud võlad	46 739	46 739	0	
Muud viitvõlad	46 739	46 739	0	
Saadud tagatisrahad	581 715	282 781	298 934	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 372 506	2 073 572	298 934	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Potentsiaalne tulumaks	315 120	196 996
Kokku tingimuslikud kohustised	315 120	196 996

Vastavalt Eesti Vabariigi kehtivale tulumaksuseadusele ei maksustata ettevõtte puhaskasumit, vaid ettevõtte poolt väljamakstavaid netodividende.

Seisuga 31.12.2022 oleks olnud võimalik brutodividendidena välja maksta 1 260 481 eurot (31.12.2022: 787 982 eurot).

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 607 180	4 772 674
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 607 180	4 772 674
Kokku müügitulu	5 607 180	4 772 674
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	3 258 919	2 423 367
Tulud haldusteenuste müügist	2 277 200	2 306 202
Muud tulud	71 061	43 105
Kokku müügitulu	5 607 180	4 772 674

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	519 711	1 885 000	4
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	402	0	
Trahhid, viivised ja hüvitised	33 623	4 728	
Muud	25 966	253 604	
Kokku muud äritulud	579 702	2 143 332	

Muud äritulud summas 25 966 eurot (2022: 253 604 eurot) on AS-lt Tallinna Moekombinaat (pankrotis) ülevõetud nõuete laekumine.

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-3 761 003	-4 022 400	
Alltöövõtutööd	-25 728	-25 494	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-63 069	-69 612	
Amortisatsioonikulu	-16 915	-6 067	
Muud	-54 218	-41 175	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 920 933	-4 164 748	4

Müügi eesmärgil ostetud kaubad on T1 keskuse haldamisega seotud kulud, mis vastavalt üürilepingutele on edasi esitatud keskuse üürnikele.

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Transpordikulud	-32 613	-27 409	
Mitmesugused bürookulud	-24 932	-25 656	
Lähetuskulud	-4 464	-2 784	
Koolituskulud	-2 910	-1 565	
Kulu ebatähtsusest laekuvatest nõuetest	-16 219	-141 931	
Tööjõukulud	-667 231	-553 829	13
Muud	-86 576	-51 985	
Konsultatsiooniteenuste kulu	-258 949	-318 303	
Kokku üldhalduskulud	-1 093 894	-1 123 462	

Konsultatsiooniteenuste hulgas on tehingud seotud osapooltega summas 97 684 eurot (2022: 119 176 eurot) (lisa 15).

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Palgakulu	-504 390	-379 694	
Sotsiaalmaksud	-169 284	-127 396	
Puhkusereserv	6 443	-46 739	
Kokku tööjõukulud	-667 231	-553 829	12
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	10	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	10	8	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2	

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-583 791	-51 255	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	-150	-18	
Kahjum varude ümber-ja allahindlusest	-1 612	0	
Muud	0	-560 208	
Kokku muud ärikulud	-585 553	-611 481	

2022.a muud ärikulud summas 557 307 eurot on AS-lt Tallinna Moekombinaat (pankrotis) ülevõetud üürikelt saadud tagatisrahade kohustus.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaaettevõtja nimetus	Lintgen Adjacent Partners S.C.Sp.
Riik, kus aruandekohustustlase emaaettevõtja on registreeritud	Luksemburg

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	452 503	452 503
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 137	12 418
Kokku võlad ja ettemaksed	464 640	464 921

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Emaettevõtja	1 260 000	1 260 000	0
Kokku laenukohustised	1 260 000	1 260 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Emaettevõtja	0	3 250 000	3 250 000	0
Kokku laenukohustised	0	3 250 000	3 250 000	0

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	97 684	119 176
Kokku ostetud	97 684	119 176

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	150 000	127 619

Täiendav informatsioon lisades 6 ja 12.

Saadud laenude tagasimakse summas 3 250 000 eurot (2022: 1 260 000 eurot) on mitterahaline, selle arvelt suurendati omakapitali vabatahtlikku reservi.

2023. aastal suurenes vabatahtlik reserv kokku 6 100 000 eurot (2022: 2 510 000 eurot), millest reservi otse suurendati 2 850 000 eurot (2022: 1 250 000 eurot) ning mitterahaliselt laenu arvelt suurendati 3 250 000 eurot (2022: 1 260 000 eurot).

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Jaanuaris 2024 sõlmis OÜ Lintgen lepingu LHV pangaga, kes finantseerib T1 investeeringuid 10 miljoni euro ulatuses. Laenulepingu tähtaeg on jaanuar 2029.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2024

Lintgen OÜ (registrikood: 16383761) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIINA KALK	Juhatuse liige	29.05.2024
TARMO HÕBE	Juhatuse liige	30.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lintgen OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Lintgen OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 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 „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 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 lahkneb 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.

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 arvamust. 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/
Andris Jegers
Vandeaudiitori number 171

/digitaalselt allkirjastatud/
Liisa Piirsalu
Vandeaudiitori number 709

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Ahtri 4, Tallinn 10151
30.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Lintgen OÜ (registrikood: 16383761) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	30.05.2024
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	30.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	984 978
Aruandeaasta kasum (kahjum)	590 623
Kokku	1 575 601
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 575 601
Kokku	1 575 601

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	984 978
Aruandeaasta kasum (kahjum)	590 623
Kokku	1 575 601
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 575 601
Kokku	1 575 601

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5607180	100.00%	Jah