

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 07.12.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Lintgen OÜ

registrikood: 16383761

tänava nimi, maja number: Peterburi tee 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Üldhalduskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud ärikulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Muud reservid	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

OÜ Lintgen tegevusalaks on Tallinnas, Peterburi tee 2 asuva T1 keskuse arendus ja selles asuvate pindade välja üürimine.

T1 keskus soetati ainuosaniku poolt pankrotistunud AS-It Tallinna Moekombinaat enampakkumise tulemusena. Ainuosanik andis üle mitterahalise sissemaksena kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega summas 55 000 000 eurot.

Keskuse üürikeks on Selveri supermarket, Cinamon IMAX kino, meelelahutuskeskus "Super Skypark" koos vaaterattaga, mitmed kohvikud, restoranid, spordiklubid, büroopinnad ning erinevad kauplused. Keskuse maa-aluses ja korrusparklas on kokku ligi 1 000 parkimiskohta.

T1 keskendub oma tegevuses esimesel ja teisel korrusel outlet kontseptsioonile, 2022. aasta lõpus avati keskuses näiteks Rademari, Denim Dreami ja Sportlandi outlet kauplused. Uuenev T1 keskus hakkab pakkuma kolmandal ja neljandal korrusel rohkem meelelahutust, huvi- ja sporditegevusi ning tervise- ja iluteenuseid.

Lisaks toimub keskuses palju erinevaid üritusi ning kontserte, mis toetavad keskuse külastatavust.

T1 kogu võimalik väljaüüritav pind 31.12.2022 oli ligi 56 000 m².

2022. aastal algasid keskuse renoveerimistööd. Sügisel valmis uus raudteepoolne sissepääs ning paigaldati traveaatorid küllastajate paremaks liikumiseks esimese ja teise korruse vahel.

Renoveerimistööd on plaanis lõpetada 2023. aasta lõpuks ning koguinvesteering on 16 miljonit eurot.

2022. aastal oli töötjate keskmine arv 10, kellest 2 olid juhatuse liikmed. Tööjõukulud olid 2022. aastal ca 553 000 eurot.

Finantsnäitajad ja suhtarvud:

- Bilansimaht, milj. eurot: 60,9
- Omakapital milj.eurot: 58,5
- Aruandeperioodi kasum/kahjum tuh. eurot: 985
- Varade tootlus*: 1,62%
- Omakapital tootlus**: 1,68%

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	07.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 310 231	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	1 476 624	0	2
Varud	27 617	0	
Kokku käibevarad	2 814 472	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	58 000 000	0	4
Materiaalsed põhivarad	44 027	0	5
Immateriaalsed põhivarad	11 650	0	
Kokku põhivarad	58 055 677	0	
Kokku varad	60 870 149	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	165	0	
Võlad ja ettemaksed	2 073 572	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	2 073 737	0	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	298 934	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	298 934	0	
Kokku kohustised	2 372 671	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	2 500	8
Muud reservid	57 502 500	0	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	984 978	0	
Kokku omakapital	58 497 478	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	60 870 149	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	07.12.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	4 772 674	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 164 748	11
Brutokasum (-kahjum)	607 926	
Turustuskulud	-31 429	
Üldhalduskulud	-1 123 462	12
Muud äritulud	2 143 332	10
Muud ärikulud	-611 481	14
Ärikasum (kahjum)	984 886	
Intressitulud	92	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	984 978	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	984 978	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lintgen OÜ (edaspidi ka "Ettevõte") perioodi 07.12.21-31.12.2022 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 saldosis 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 kajastavatelt 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 edasiulatavalt.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalset 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 ja meelelahutuspindade) välja üürimine. Üüritulu on kajastatud kasumiaruande kirjel "Müügitulu" ning sellega seotud kulud kasumiaruande kirjel "Müüdud 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.

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne kohustise lunastamisväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis nende tasumisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluv tasu õiglasel väärtusel 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 emaettevõtjat, 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 ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2022 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.

Perioodil 01.01.2023-29.05.2023 tegi ainuosanik täiendavaid sissemakseid vabatahtlikku reservi summas 1 000 000 eurot. Nimetatud

sissemakseid kasutatakse T1 keskuse renoveerimistööde finantseerimiseks.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	429 667	0
Üksikisiku tulumaks	0	9 499
Erisoodustuse tulumaks	0	1 873
Sotsiaalmaks	0	16 427
Kohustuslik kogumispension	0	373
Töötuskindlustusmaksed	0	924
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	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

	07.12.2021 - 31.12.2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 772 674	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 164 748	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	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 16 miljonit eurot, 2022. aasta investeeringu maksumus on 3 051 255 eurot.

31.12.2022 aasta seisuga hinnati kinnisvarainvesteeringu väärtuseks 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 ülevaatus, külastajate arv, vakantsuse määr, renoveerimistööde tulemus.

Hindamisel kasutatud eeldused:

- rahavoo prognoosid kümneks aastaks;
- vakantsuse määr kümne aasta jooksul - 1.-4. aastal on määr keskmiselt 16%, edasi 5%;
- diskontomäär 9,75%;
- kapitalisatsioonimäär 7,50%

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenev kahjum summas 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 2023. 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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	13
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)

	31.12.2022	07.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Potentsiaalne tulumaks	196 996	0
Kokku tingimuslikud kohustised	196 996	0

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

Seisuga 31.12.2022 oleks olnud võimalik brutodividendidena välja maksta 787 982 eurot.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	07.12.2021
Osakapital	10 000	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	07.12.2021 - 31.12.2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	4 772 674
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 772 674
Kokku müügitulu	4 772 674
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Üüritulud	2 423 367
Tulud haldusteenuste müügist	2 306 202
Muud tulud	43 105
Kokku müügitulu	4 772 674

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	07.12.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 885 000	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	4 728	
Muud	253 604	
Kokku muud äritulud	2 143 332	

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

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	07.12.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-4 022 400	
Alltöövõtetutööd	-25 494	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-69 612	
Amortisatsioonikulu	-6 067	
Muud	-41 175	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-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)

	07.12.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Transpordikulud	-27 409	
Mitmesugused bürookulud	-25 656	
Lähetuskulud	-2 784	
Koolituskulud	-1 565	
Kulu ebatähtsusest laekuvatest nõuetest	-141 931	
Tööjõukulud	-553 829	13
Muud	-51 985	
Konsultatsiooniteenuste kulu	-318 303	
Kokku üldhalduskulud	-1 123 462	

Kulu ebatähtsusest laekuvatest nõuetest koosneb lootusetute nõuete kulust summas 22 509 eurot ja ebatähtsusest laekuvate nõuete kulust summas 119 422 eurot (lisa 2).

Konsultatsiooniteenuste hulgas on tehingud seotud osapooltega summas 119 176 eurot (lisa 15).

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	07.12.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Palgakulu	-379 694	
Sotsiaalmaksud	-127 396	
Puhkusereserv	-46 739	6
Kokku tööjõukulud	-553 829	12
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	07.12.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-51 255	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	-18	
Muud	-560 208	
Kokku muud ärikulud	-611 481	

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

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Lintgen Adjacent Partners S.C.Sp.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Luksemburg

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	07.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	452 503	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 418	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	464 921	0	6

--

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Emaettevõtja	1 260 000	1 260 000	0	16
Kokku laenukohustised	1 260 000	1 260 000	0	

OSTETUD	07.12.2021 - 31.12.2022	07.12.2021 - 07.12.2021
	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	119 176	12
Kokku ostetud	119 176	12

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	07.12.2021 - 31.12.2022	07.12.2021 - 07.12.2021
Arvestatud tasu	127 619	0

Saadud laenude tagasimakse summas 1 260 000 eurot on mitterahaline, selle arvelt suurendati omakapitali vabatahtlikku reservi.

Lisa 16 Muud reservid

31.12.2022 seisuga on omakapitali koosseisus rida "muud reservid" summas 57 502 500 eurot, mis koosneb:

- * ainuosaniku poolt tehtud mitterahalisest sissemaksest summas 54 992 500 eurot, millega sai OÜ Lintgen T1 keskuse omanikuks (vt ka lisa 4);
- * ainuosaniku poolt tehtud mitterahalisest sissemaksest summas 1 260 000 eurot;
- * ainuosaniku poolt tehtud rahalistest sissemaksetest summas 1 250 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2023

Lintgen OÜ (registrikood: 16383761) 07.12.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO HÕBE	Juhatuse liige	30.05.2023
TIINA KALK	Juhatuse liige	30.05.2023

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 31.12.2022 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 „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 lahknep 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 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, väärtesitiste 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 arvamust. 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/
Andris Jegers
Vandeauditori number 171

/digitaalselt allkirjastatud/
Liisa Piirsalu
Vandeauditori number 709

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

31.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Lintgen OÜ (registrikood: 16383761) 07.12.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	31.05.2023
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	31.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	984 978
Kokku	984 978
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	984 978
Kokku	984 978

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	984 978
Kokku	984 978
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	984 978
Kokku	984 978

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4772674	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lintgen Adjacent Partners S.C.Sp.		Luksemburg	10000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@t1tallinn.com