

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Linda Properties OÜ

registrikood: 12381622

tänava/talu nimi, Linda tn 20

maja ja korteri number:

linn: Narva linn

maakond: Ida-Viru maakond

postsihtnumber: 20309

telefon: +372 3569675

e-posti aadress: fortaco.estonia@fortacogroup.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Aruande allkirjad	12
Vandeaudliitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte käive oli majandusaastal 1 431 550 eurot (eelmisel aastal vastavalt 1 407 924 eurot) ja ettevõtte lõpetas majandusaasta kasumiga summas 430 050 eurot (eelmisel aastal vastavalt summas 246 472 eurot). Järgmisel aastal jätkatakse kinnisvara üürimist.

Ettevõttes töötajaid ei ole ja juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Ettevõtet iseloomustavad suhtarvud ja nende arvestamise meetodika:

	2018	2017
Puhaskasumimarginaal (<i>puhaskasum/müügitulu</i>)	30 %	18 %
Omakapitali määr (<i>omakapital/varad</i>)	37 %	31 %
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (<i>käibevarad/lühiajalised kohustised</i>)	94 %	89 %
Üldkulud müügitulust (<i>üldkulud/müügitulu</i>)	1 %	4 %

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 059 105	1 001 723	
Nõuded ja ettemaksed	0	156	
Kokku käibevarad	1 059 105	1 001 879	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	9 779 939	10 411 483	2
Kokku põhivarad	9 779 939	10 411 483	
Kokku varad	10 839 044	11 413 362	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 000 260	1 000 260	3
Võlad ja ettemaksed	122 638	126 746	
Kokku lühiajalised kohustised	1 122 898	1 127 006	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 757 171	6 757 431	3
Kokku pikaajalised kohustised	5 757 171	6 757 431	
Kokku kohustised	6 880 069	7 884 437	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	554 000	554 000	5
Ülekurss	550 000	550 000	
Muud reservid	1 526 350	1 526 350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	898 575	652 103	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	430 050	246 472	
Kokku omakapital	3 958 975	3 528 925	
Kokku kohustised ja omakapital	10 839 044	11 413 362	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 431 550	1 407 924	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-637 868	-638 200	2
Brutokasum (-kahjum)	793 682	769 724	
Üldhalduskulud	-8 130	-55 065	
Ärikasum (kahjum)	785 552	714 659	
Intressitulud	102	91	
Intressikulud	-336 715	-449 881	
Muud finantstulud ja -kulud	-18 889	-18 397	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	430 050	246 472	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	430 050	246 472	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Linda Properties OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele klassifitseerub Linda Properties OÜ väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha lähendi mõistele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringuid amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt. Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus Varade väärtuse langus kirjeldatud põhimõtetest.

Ettevõtte soetas kinnisvarainvesteeringu 21.12.2012 ja alustas amortisatsiooni arvestamist 01.01.2013. Kinnisvarainvesteeringu kasulik eluiga on 22 aastat. Välja arvatud mõned lisahooned, mille kasulikuks elueaks on arvestatud vastavalt 8 kuni 16 aastat.

Kinnisvarainvesteeringu näol on tegemist tootmiskompleksiga, mille õiglasi väärtusi ei ole mõistliku kulu ja pingutusega võimalik usaldusväärselt määrata.

Varade väärtuse langus

Igal aruandekuupäeval hinnatakse soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a. firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisena.

Rendid

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

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. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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. Alates 1. jaanuar 2018 hakkas Eestis kehtima seaduse muudatus, mis lubab rakendada dividendidele 14%-list maksumäära. Seda soodustust saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise Eestis maksustamisele kuulunud jaotatud kasumiga, st 14% soodusmaksumäär rakendub maksimaalselt viimase kolme aasta jaotatud kasumi summale ning kõik, mis sellest üle ulatub maksustatakse määraga 20%. Erasisikutele on maksumäär endiselt 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, esitatakse aastaaruande lisades.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod

	Kokku	
	Maa	Ehitised
31.12.2017		
Soetusmaksumus	468 377	13 100 823
Akumuleeritud kulum		-3 157 717
Jääkmaksumus	468 377	9 943 106
Amortisatsioonikulu	0	-631 544
31.12.2018		
Soetusmaksumus	468 377	13 100 823
Akumuleeritud kulum		-3 789 261
Jääkmaksumus	468 377	9 311 562
	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 431 550	1 406 556

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
FORTACO Finance OY	2 200 000	0	2 200 000		7%	EUR	31.03.2021	6
Pangalaen	2 889 431	664 260	2 225 171		3.5%	EUR	29.05.2022	
Pangalaen	1 668 000	336 000	1 332 000		3.5%	EUR	31.01.2022	
Pikaajalised laenud kokku	6 757 431	1 000 260	5 757 171					
Laenukohustised kokku	6 757 431	1 000 260	5 757 171					

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	3 553 691	664 260	2 889 431		3.5%	EUR	29.05.2022	
Pangalaen	2 004 000	336 000	1 668 000		3.5%	EUR	31.01.2022	
FORTACO Finance OY	2 200 000	0	2 200 000		7.0%	EUR	31.03.2021	6
Pikaajalised laenud kokku	7 757 691	1 000 260	6 757 431					
Laenukohustised kokku	7 757 691	1 000 260	6 757 431					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	9 779 939	10 411 483
Kokku	9 779 939	10 411 483

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 062 900	718 860
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	265 725	179 715
Kokku tingimuslikud kohustised	1 328 625	898 575

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

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	554 000	554 000
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2018 koosneb ühest osakust nimiväärtusega 554 000 eurot (seisuga 31.12.2017: 554 000), mille eest on täielikult tasutud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2018 moodustas 1 328 625 EUR (31.12.2017: 898 575 EUR). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summal. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik omanikele dividendidena välja maksta 1 062 900 EUR (31.12.2017: 718 860 EUR) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 265 725 EUR (31.12.2017: 179 715 EUR). Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018.

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Fortaco Estonia OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Fortaco Group Oy
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 291 544	2 294 967

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
FORTACO Finance OY	2 200 000	0	7%	EUR	31.03.2021

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Emaettevõtja	1 429 990	1 403 998

Ettevõtte müügi näol on tegemist rendituluga.

Ettevõtte kohustis sisaldab laenuvõlgnevust ja intressivõlgnevust (vt lisa 3).

Linda Properties OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke
 - b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h omanikettevõtete teised tütaretevõtted);
 - c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
 - d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.
- Linda Properties OÜ omanik on Fortaco Estonia OÜ, mis on registreeritud Eestis. Aruandeaastal ei ole arvestatud tasu tegev- ja kõrgemale juhtkonnale. Samuti pole arvestatud lahkumishüvitist, mida pole ka ette nähtud.
- Seotud osapoolte nõuetele ei ole tehtud allahindlusi.
- (2017.a pole samuti arvestatud tasusid ega tehtud nõuetele allahindlusi)

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Linda Properties OÜ'l ei ole töötajaid.

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 9.5.2019

Linda Properties OÜ (registrikood: 12381622) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Kalle Joonas Ilari Keränen	Juhatuse liige	
Kimmo Johannes Raunio	Juhatuse liige	
Lars Torsten Hellberg	Juhatuse liige	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	898 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)	430 050
Kokku	1 328 625
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 328 625
Kokku	1 328 625

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	898 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)	430 050
Kokku	1 328 625

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1431550	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 3569675
E-posti aadress	fortaco.estonia@fortacogroup.com