

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Linda Properties OÜ

registrikood: 12381622

tänavaga nimi ja maja number: Linda tn 20

linn: Narva linn

maakond: Ida-Viru maakond

postisihthumber: 20309

telefon: +372 3562022

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 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Kapitalirent	9
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 13 Üldhalduskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

TEGEVUSARUANNE

Linda Properties OÜ-i (edaspidi Ettevõte) käive oli majandusaastal 1 841 508 eurot (eelmisel aastal vastavalt 1 805 400 eurot) ja lõpetas Ettevõtte majandusaasta kasumiga summas 166 709 eurot (eelmisel aastal vastavalt summas 486 518 eurot).

2023. aastal jätkas Ettevõtte tootmispiindade rentimist oma alalisele rentnikule – Fortaco Estonia OÜ. Seetõttu hindame erinevate tegurite mõju läbi selle rentniku tegevuse analüüsi, kelle tellimuste portfelli kasvab ning inflatsiooni kasvu kompenseerivad müügijärgsed hinnad.

Ettevõtte tegevust hooajalisus ja tsüklilisus ei mõjuta, kuna saadav kuutasu ei ole seotud näitajatega.

2022. aastal tekkinud geopolitiilise pingete süvenemisega seotud turu volatiilsus on avaldanud mõju omakorda materjalide hindadele, nende kättesaadavusele ning kaupade liikumisele ja tarneahelatele kogu maailmas. See aga ei avaldanud mõju Ettevõtte tegevusele. 2023. aasta jooksul olukord on stabiliseerunud.

Ettevõttel ei ole valuutariski, kuna tehingud (nii ostud, kui ka müügid) toimuvad eurodes. Ettevõtte on avatud intressimäära riskile kuna Ettevõttel on olemas kapitalirendileping ja pangalaenu, mis on seotud Euribor-iga. Aruandeaastal on 6 kuu Euribor tõusnud aasta alguse tasemelt 2,639% tasemele 4,026% aasta lõpus.

2023. aastal keskendus Ettevõtte infrastruktuuri optimeerimisele, varustades seda kuluefektiivsemate lahendustega.

Järgmisel aastal jätkatakse kinnisvara üürimist.

2022. aastal lammutati vana hoone aadressil Linda 16/Linda 16a, mille kohale on planeeritud parkla rajamine.

Aruandeaastal kinnitati investeerimisplaan parkla ehitamiseks ning vana tootmishoone renoveerimiseks. Praeguse hinnangu kohaselt investeeritakse umbes 1,5 miljonit eurot. Ehitustöö alguseks on 2024.a.

	2023	2022
Puhaskasumimarginaal (puhaskasum/müügitulu)	9%	27%
Omakapitali määr (omakapital/varad)	43%	38%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	15%	32%
Üldkulud müügitulust (üldkulud/müügitulu)	1%	1%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	718 419	830 786	
Nõuded ja ettemaksed	8 248	86 132	2
Kokku käibevarad	726 667	916 918	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 378 400	13 305 344	4
Kokku põhivarad	12 378 400	13 305 344	
Kokku varad	13 105 067	14 222 262	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 044 439	1 439 798	6
Võlad ja ettemaksed	655 420	1 442 526	7
Kokku lühiajalised kohustised	4 699 859	2 882 324	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 809 630	5 911 069	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 809 630	5 911 069	
Kokku kohustised	7 509 489	8 793 393	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	554 000	554 000	9
Ülekurss	550 000	550 000	
Muud reservid	1 526 350	1 526 350	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 798 519	2 312 001	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	166 709	486 518	
Kokku omakapital	5 595 578	5 428 869	
Kokku kohustised ja omakapital	13 105 067	14 222 262	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 841 508	1 805 400	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 166 718	-1 407 267	12
Brutokasum (-kahjum)	674 790	398 133	
Üldhalduskulud	-11 718	-12 015	13
Muud äritulud	0	486 169	11
Ärikasum (kahjum)	663 072	872 287	
Intressitulud	78	89	
Intressikulud	-485 797	-374 816	6
Muud finantstulud ja -kulud	-10 644	-11 042	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	166 709	486 518	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	166 709	486 518	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Linda Properties OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 2.

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 üllilikviidsetesse 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 vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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 õiglast väärtust 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 müügilukulused, 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 vähendamisenä.

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 tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele 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 ettevõttel 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 ettevõtetele 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 248	8 248	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 248	8 248	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	26 436	26 436	3
Ettemaksed	59 696	59 696	
Tulevaste perioodide kulud	59 696	59 696	
Kokku nõuded ja ettemaksed	86 132	86 132	

Nõuete allahindlusi ei ole olnud 31.12.2022 ega 31.12.2023 seisuga.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	27 114	0	20 757
Ettemaksukonto jääk	8 248		26 436	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 248	27 114	26 436	20 757

Vt. lisa 2 ja 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2022				
Soetusmaksumus	468 377	19 577 742	137 880	20 183 999
Akumuleeritud kulum		-6 878 655		-6 878 655
Jääkmaksumus	468 377	12 699 087	137 880	13 305 344
Ostud ja parendused	0	0	93 204	93 204
Amortisatsioonikulu	0	-1 020 148	0	-1 020 148
Ümberliigitamised	0	157 089	-157 089	0
31.12.2023				
Soetusmaksumus	468 377	19 734 831	73 995	20 277 203
Akumuleeritud kulum	0	-7 898 803	0	-7 898 803
Jääkmaksumus	468 377	11 836 028	73 995	12 378 400

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 841 508	1 805 400
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-142 013	-62 252

Aruandeaastal oli mahakandud lülitite komplekt soetusmaksumuses 3 689 EUR (jääkvärtusega 0 EUR).
Vt. lisa 10.

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Swedbank liisinguleping	49 273	32 643	16 630	0	6 kuu Euribor + 2,50%	EUR	15.06.2025	6
Kapitalirendikohustised kokku	49 273	32 643	16 630					

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Swedbank liisinguleping	81 111	31 838	49 273	0	6 kuu Euribor + 2,50%	EUR	15.06.2025	6
Kapitalirendikohustised kokku	81 111	31 838	49 273	0				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	117 381	135 211
Kokku	117 381	135 211

Kapitalrendi tingimusel on renditud keevitusaurude filtreerimissüsteem.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
FORTACO Finance OY	1 850 000	0	1 850 000	0	8.65%	EUR	30.06.2027	15
Swedbank laen	3 363 796	3 363 796	0	0	6 kuu Euribor + 3.50%	EUR	31.03.2024	
Swedbank laen	648 000	648 000	0	0	6 kuu Euribor + 3.50%	EUR	31.03.2024	
Fortaco Estonia laen	943 000	0	943 000	0	6.0%	EUR	30.06.2027	15
Pikaajalised laenud kokku	6 804 796	4 011 796	2 793 000					
Kapitalirendikohustised kokku	49 273	32 643	16 630					5
Laenukohustised kokku	6 854 069	4 044 439	2 809 630					

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
FORTACO Finance OY	1 850 000	0	1 850 000	0	8.65%	EUR	30.06.2024	15
Swedbank laen	4 579 756	1 215 960	3 363 796	0	5.64%	EUR	31.03.2024	
Swedbank laen	840 000	192 000	648 000	0	5.94%	EUR	31.03.2024	
Pikaajalised laenud kokku	7 269 756	1 407 960	5 861 796	0				
Kapitalirendikohustised kokku	81 111	31 838	49 273	0				5
Laenukohustised kokku	7 350 867	1 439 798	5 911 069	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	10 849 025	11 619 930
Kokku	10 849 025	11 619 930

2023. aasta kasumiaruandes arvatati kontsernisisesest laenu ja panga laenude intresse summas 175 921 ja 309 876 eurot vastavalt (2022. aastal 162 248 ja 212 484 vastavalt).

Swedbank AS laenude intressimäär arvutatakse 6 kuu Euribori ja 3,5% marginaali summana ehk 7,53% seisuga 31.12.2023.

Aastal 2021 on emaettevõtte Fortaco Estonia OÜ väljastanud garantii Swedbank AS-i kasuks, millega garanteeritakse Linda Properties OÜ Swedbank AS-ilt saadud laenu. Käenduse summaks on 2 450 000 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	5 486	5 486	0	
Maksuvõlad	27 114	27 114	0	3
Muud võlad	622 820	622 820	0	
Intressivõlad	617 219	617 219	0	
Muud viitvõlad	5 601	5 601	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	655 420	655 420		

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	25 170	25 170	0	
Võlad seotud osapooltele	949 557	949 557	0	15
Maksuvõlad	20 757	20 757	0	3
Muud võlad	447 042	447 042	0	
Intressivõlad	441 365	441 365	0	
Muud viitvõlad	5 677	5 677	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 442 526	1 442 526		

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 372 182	2 238 815
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	593 046	559 704
Kokku tingimuslikud kohustised	2 965 228	2 798 519

Võimalikud maksurevisionist 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.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2023 moodustas 2 965 228 EUR (31.12.2022: 2 798 519 EUR).

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik omanikele dividendidena välja maksta 2 372 182 EUR (31.12.2022: 2 238 815 EUR) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 593 046 EUR (31.12.2022: 559 704 EUR).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	554 000	554 000
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2023 koosneb ühest oskust nimiväärtusega 554 000 eurot (seisuga 31.12.2022: 554 000), mille eest on täielikult tasutud.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 841 508	1 805 400	4
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 841 508	1 805 400	
Kokku müügitulu	1 841 508	1 805 400	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 841 508	1 805 400	4
Kokku müügitulu	1 841 508	1 805 400	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud	0	486 169
Kokku muud äritulud	0	486 169

2022.a. vanametalli müük on liigitatud ärituluna.

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	0	44 768
Amortisatsioonikulu	1 020 148	993 732
Remondikulud	129 408	335 251
Kindlustuskulu	12 605	0
Muu kulu	4 557	33 516
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 166 718	1 407 267

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud	11 718	12 015
Kokku üldhalduskulud	11 718	12 015

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes töötajaid ei ole ja juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	13 674	949 557	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	600 190	437 943	
Kokku võlad ja ettemaksed	613 864	1 387 500	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	943 000	0	6
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 850 000	1 850 000	6
Kokku laenukohustised	2 793 000	1 850 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	943 000	0	943 000	13 674	6
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 850 000	0	0	1 850 000	162 248	6
Kokku laenukohustised	1 850 000	943 000	0	2 793 000	175 922	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	1 841 508	0	1 805 400
Kokku müüdud	0	1 841 508	0	1 805 400

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	0	6 581	0
Kokku ostetud	0	0	6 581	0

Ettevõtte müügi näol on tegemist rendituluga.

Ettevõtte kohustis sisaldab laenuvõlgnevust (vt lisa 6). Intressivõlgnevus on aga kajastatud lühiajaliste võlgade osas.

Linda Properties OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke
 - b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h omanikettevõtete teised tütarettevõtted);
 - 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.

Fortaco Groupi omandamine One Equity Partnersi poolt CapMan Buyouti hallavatest fondidest viidi lõpule 30. septembril 2022.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva refinantseeriti olemasolevad Swedbank laenud ja ühendati need laenud ühise lepingu alla. Uue lepingu lõpptähtajaks on 31.03.2027.a.

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2023 ületasid Linda Properties OÜ lühiajalised kohustused käibevara 3 973 192 euro võrra. Negatiivse käibekapitali on põhjustanud lühiajaline pangalaen tähtajaga 31. märts 2024, mis on aruande koostamise ja esitamise hetkeks pikendatud. Uueks tähtajaks on 31.03.2027.

Linda Properties OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest, kuna juhatuse hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital majandusraskusi 2024. aastal. Vastasel juhul Fortaco Group Holdco Oyj on valmis viivitamatult rahaliselt toetama Linda Properties OÜ-d tema rahaliste raskuste ilmnemisel tingimusel, et ettevõtte juhatuse on esitanud selleks põhjendatud avalduse ning vajadusel investeerima täiendavaid rahalisi vahendeid, mis on hädavajalikud Linda Properties OÜ-le.

Aruande allkirjad

Kinnitame Linda Properties OÜ 2023. aasta majandusaasta aruande.



Juhatuselige

Kimmo Johannes Raunio



Juhatuselige

Lars Torsten Hellberg

10 Aprill 2024

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Linda Properties OÜ osanikule

Meie arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Linda Properties OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2023;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.



Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

AS PricewaterhouseCoopers

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Rando Rand", written over a light blue circular stamp.

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

10. aprill 2024
Tallinn, Eesti

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 798 519
Aruandeaasta kasum (kahjum)	166 709
Kokku	2 965 228
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 965 228
Kokku	2 965 228

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 798 519
Aruandeaasta kasum (kahjum)	166 709
Kokku	2 965 228
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 965 228
Kokku	2 965 228

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1841508	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 3562022
E-posti aadress	fortaco.estonia@fortacogroup.com