

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** Linda Properties OÜ

**registrikood:** 12381622

**postiaadress:** Ida-Viru maakond, Narva linn, Linda tn 20

**postisihnumber:** 20309

**telefon:** +372 3562022

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

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>6</b>
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	8
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Kapitalirent	9
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksud	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Üldhalduskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	15
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>16</b>
<b>Vandeauditori aruanne</b>	<b>17</b>

## TEGEVUSARUANNE

Linda Properties OÜ (edaspidi Ettevõte) käive majandusaastal oli 1 878 336 EUR (2023: 1 841 508 EUR) ja Ettevõtte lõpetas majandusaasta kasumiga summas 315 273 EUR (2023: 166 709 EUR).

2024. aastal jätkas Ettevõtte oma tootmispindade rentimist oma alalisele üürnikule – Fortaco Estonia OÜ-le. Seetõttu hindame erinevate tegurite mõju läbi üürniku tegevuse analüüsi, kelle tellimusportfell on stabiilne ja järelmüügi hinnad katab inflatsiooni kasvu.

Ettevõtte tegevusele ei avalda mõju hooajalisus ega tsüklilisus, kuna saadav igakuine tasu ei ole seotud näitajatega.

Ettevõttel ei ole valuutariski, kuna tehingud (nii ostud kui ka müügid) toimuvad eurodes. Ettevõtte on aga välja pandud intressimäärade riskile, kuna Ettevõttel on kapitalirendi leping ja pangalaenu, mis on seotud Euriboriga. Aruandlusaastal on 6-kuuline Euribor langenud aasta alguse tasememelt 3,861% tasemele 2,568% aasta lõpus.

Kinnistut jätkatakse rendile andmist ka järgmisel aastal.

2024. aastal võeti kasutusele uus parkimisplats, mille maksumus oli 994 kEUR.

Vana tootmishoone renoveerimine, mis algas aruandlusaastal, jätkub ka aastal 2025.

	2024	2023
Puhaskasumimarginaal (puhaskasum/müügitulu)	17%	9%
Omakapitali määr (omakapital/varad)	44%	43%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	43%	15%
Üldkulud müügitulust (üldkulud/müügitulu)	1%	1%

## Ramatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	905 432	718 419	
Nõuded ja ettemaksud	781	8 248	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>906 213</b>	<b>726 667</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 462 580	12 378 400	4
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>12 462 580</b>	<b>12 378 400</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>13 368 793</b>	<b>13 105 067</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 216 630	4 044 439	6
Võlad ja ettemaksud	898 312	655 420	7
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>2 114 942</b>	<b>4 699 859</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 343 000	2 809 630	6
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>5 343 000</b>	<b>2 809 630</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>7 457 942</b>	<b>7 509 489</b>	
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)	2 965 228	2 798 519	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	315 273	166 709	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>5 910 851</b>	<b>5 595 578</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>13 368 793</b>	<b>13 105 067</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	1 878 336	1 841 508	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 046 949	-1 166 718	11
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>831 387</b>	<b>674 790</b>	
Üldhalduskulud	-11 684	-11 718	12
<b>Äriksusum (kahjum)</b>	<b>819 703</b>	<b>663 072</b>	
Intressitulud	76	78	
Intressikulud	-490 064	-485 797	6
Muud finantstulud ja -kulud	-14 442	-10 644	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>315 273</b>	<b>166 709</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>315 273</b>	<b>166 709</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Linda Properties OÜ 2024. 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 alljärgnevas 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 üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha lähendi mõistele.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringuid amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeest.

Amortisatsiooni arvutamisel 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 edasiulatavalt. Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus Varade väärtuse langus kirjeldatud põhimõtetest.

Ettevõtte soetas kinnisvarainvesteeringu 21.12.2012 ja alustas amortisatsiooni arvutamist 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 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. Kasutusrendimaksud 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 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 ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärset mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärusega 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. Jaotatud kasumi maksumääraks on 22% ehk 22/78 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	781	781	3
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>781</b>	<b>781</b>	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 248	8 248	3
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>8 248</b>	<b>8 248</b>	

Nõuete allahindlusi ei ole olnud 31.12.2023 ega 31.12.2024 seisuga.

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	34 104	0	27 114
Ettemaksukonto jääk	781		8 248	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>781</b>	<b>34 104</b>	<b>8 248</b>	<b>27 114</b>

Vt. lisa 2 ja 7.



## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
<b>31.12.2022</b>				
Soetusmaksumus	468 377	19 577 742	137 880	20 183 999
Akumuleeritud kulum		-6 878 655		-6 878 655
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>468 377</b>	<b>12 699 087</b>	<b>137 880</b>	<b>13 305 344</b>
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
<b>31.12.2023</b>				
Soetusmaksumus	468 377	19 731 142	73 995	20 273 514
Akumuleeritud kulum	0	-7 895 114	0	-7 895 114
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>468 377</b>	<b>11 836 028</b>	<b>73 995</b>	<b>12 378 400</b>
Ostud ja parendused	0	0	1 110 930	1 110 930
Amortisatsioonikulu	0	-1 026 750	0	-1 026 750
Ümberliigitamised	0	239 695	-239 695	0
<b>31.12.2024</b>				
Soetusmaksumus	468 377	19 967 095	945 230	21 380 702
Akumuleeritud kulum	0	-8 918 122	0	-8 918 122
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>468 377</b>	<b>11 048 973</b>	<b>945 230</b>	<b>12 462 580</b>

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 878 336	1 841 508
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-9 907	-142 013

Aruandeaastal oli mahakandud arvutitehnika soetusmaksumuses 3 743 EUR (jääkvärtusega 0 EUR).  
Vt. lisa 10 ja 11.

## Lisa 5 Kapitalirent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Swedbank liisinguleping	16 630	16 630	0	0	6 kuu Euribor + 2,50%	EUR	15.06.2025	6
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	16 630	16 630	0	0				

  

	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
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	49 273	32 643	16 630	0				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	99 551	117 381
<b>Kokku</b>	<b>99 551</b>	<b>117 381</b>

Kapitalrendi tingimusel on renditud keevitusaurude filtreerimissüsteem.

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud 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	14
Swedbank laen	2 750 000	1 200 000	1 550 000	0	6 kuu Euribor + 3.50%	EUR	31.03.2027	
Fortaco Estonia laen	1 943 000	0	1 943 000	0	6.0%	EUR	30.06.2027	14
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>6 543 000</b>	<b>1 200 000</b>	<b>5 343 000</b>	<b>0</b>				
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>16 630</b>	<b>16 630</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				<b>5</b>
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>6 559 630</b>	<b>1 216 630</b>	<b>5 343 000</b>	<b>0</b>				
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud 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	14
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	14
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>6 804 796</b>	<b>4 011 796</b>	<b>2 793 000</b>	<b>0</b>				
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>49 273</b>	<b>32 643</b>	<b>16 630</b>	<b>0</b>				<b>5</b>
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>6 854 069</b>	<b>4 044 439</b>	<b>2 809 630</b>	<b>0</b>				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	10 152 781	10 849 025
<b>Kokku</b>	<b>10 152 781</b>	<b>10 849 025</b>

2024. aasta kasumiaruandes arvatati kontsernisisesse laenu, panga laenude ja liisingulepingu intresse summas 238 132, 249 763 ja 2 169 eurot vastavalt (2023. aastal 175 921, 306 200 ja 3 675 vastavalt).

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

Swedbank AS laenude intressimäär arvatatakse 6 kuu Euribori ja 3,5% marginaali summana ehk 6,21% seisuga 31.12.2024.

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)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 539	1 539	
Maksuvõlad	34 104	34 104	3
Muud võlad	862 669	862 669	
Intressivõlad	852 469	852 469	
Muud viitvõlad	10 200	10 200	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>898 312</b>	<b>898 312</b>	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 486	5 486	
Maksuvõlad	27 114	27 114	3
Muud võlad	622 820	622 820	
Intressivõlad	617 219	617 219	
Muud viitvõlad	5 601	5 601	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>655 420</b>	<b>655 420</b>	

## Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 558 791	2 372 182
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	721 710	593 046
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>3 280 501</b>	<b>2 965 228</b>

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 2024 moodustas 3 280 501 EUR (31.12.2023: 2 965 228 EUR).

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 22/78 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik omanikele dividendidena välja maksta 2 558 791 EUR (31.12.2023: 2 372 182 EUR) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 721 710 EUR (31.12.2023: 593 046 EUR).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2024.

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	554 000	554 000
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2024 koosneb ühest oskust nimiväärtusega 554 000 eurot (seisuga 31.12.2023: 554 000), mille eest on täielikult tasutud.		

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 878 336	1 841 508	4
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>1 878 336</b>	<b>1 841 508</b>	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 878 336</b>	<b>1 841 508</b>	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 878 336	1 841 508	4
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 878 336</b>	<b>1 841 508</b>	

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

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	1 026 750	1 020 148	4
Remondikulud	0	129 408	
Kindlustuskulu	9 907	12 605	
Muu kulu	10 292	4 557	
<b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>1 046 949</b>	<b>1 166 718</b>	

## Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023
Muud	11 684	11 718
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>11 684</b>	<b>11 718</b>

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes töötajaid ei ole ja juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

## Lisa 14 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	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
<b>Võlad ja ettemaksud</b>			
Emaettevõtja	89 113	13 674	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	762 882	600 190	
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>851 995</b>	<b>613 864</b>	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 943 000	943 000	6
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 850 000	1 850 000	6
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>3 793 000</b>	<b>2 793 000</b>	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	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
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>1 850 000</b>	<b>943 000</b>	<b>0</b>	<b>2 793 000</b>	<b>175 922</b>	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	943 000	1 000 000	0	1 943 000	75 440	6
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 850 000	0	0	1 850 000	162 692	6
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>2 793 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>	<b>3 793 000</b>	<b>238 132</b>	

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	1 878 336	1 841 508
<b>Kokku müüdid</b>	<b>1 878 336</b>	<b>1 841 508</b>

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	6 799	0
<b>Kokku ostetud</b>	<b>6 799</b>	<b>0</b>

Ettevõtte müügi näol on tegemist rendituluga.

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

Linda Properties OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke
  - teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h omanikettevõtete teised tütarettevõtted);
  - tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
  - 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.

## Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2024 ületasid Linda Properties OÜ lühiajalised kohustused käibevara 1 208 729 euro võrra.

Linda Properties OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest, kuna juhatuse hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital majandusraskusi 2025. 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 2024. aasta majandusaasta aruande.



Juhatuseliige

Kimmo Johannes Raunio



Juhatuseliige

Lars Torsten Hellberg

31. märts 2025





## 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 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilansi seisuga 31. detsember 2024;
- 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 alus 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 enne sõltumatu vandeaudiitori aruande kuupäeva saadud muu informatsiooni osas tehtud töö põhjal järeldame, et muus informatsioonis on oluline väärkajastamine, oleme kohustatud selle tõsiasja avaldama. 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 kavatses 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 be 'Rando Rand', written in a cursive style.

Rando Rand  
Vandeaudiitor, litsents nr 617

31. märts 2025  
Tallinn, Eesti

## Aruande kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2025

Linda Properties OÜ (registrikood: 12381622) 01.01.2024 - 31.12.2024 imporditud majandusaasta aruande dokumendi õigsust on kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Ekaterina Izmaylova	Sisestaja	01.04.2025
Resolutsioon:	Käesolevaga kinnitan Linda Properties OÜ 2024.a. majandusaasta aruandes esitatud andmete õigust.	

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 965 228
Aruandeaasta kasum (kahjum)	315 273
<b>Kokku</b>	<b>3 280 501</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	315 273
<b>Kokku</b>	<b>315 273</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 965 228
Aruandeaasta kasum (kahjum)	315 273
<b>Kokku</b>	<b>3 280 501</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	315 273
<b>Kokku</b>	<b>315 273</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	1878336	100.00%	Jah