

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: AS LANDESTE

registrikood: 10365978

tänavatänu nimi, Roseni tn 13
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6580070

e-posti aadress: info@rendipinnad.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Laenukohustised	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 11 Aktsiakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	17
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	18
Lisa 16 Muud ärikulud	18
Lisa 17 Seotud osapooled	18
Lisa 18 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne	22
Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeauditori aruanne	26

Tegevusaruanne

AS Landeste põhitegevuseks on endale kuuluva kinnisvara üürileandmine ja üüripindade haldamine ja hooldamine. Ettevõtte on koostanud aastal 2022 konsolideeritud majandusaasta aruande. Ettevõtja tütarettevõtjate tegevuseks on samuti peamiselt kinnisvaraala tegevus. Kontsern omab mitmeid ärikinnisvara objekte.

Aruandeaastal toimus muutus kontserni kuuluvate ettevõtete koosseisus. Ettevõttega ühendati tütarettevõtte OÜ Ahtri Mäja ning omandati OÜ Impala, mis seejärel samuti ühendati. Tegevust jätkatakse ühise ärinime AS Landeste all. Omandamise tulemusel on ettevõttel uus tütarettevõtte OÜ Balti Teenused ning osalus ettevõttes AS Skinest Energia.

Valuuta- ja intressimõjud puudusid ning samuti ei ole ettevõttel olulisi keskkonna- ja sotsiaalsed mõjusid.

Majandusaasta 2022 möödus pigem tavapäraselt, üüriturg püsis stabiilsena.

Põhitegevust iseloomustavaid suhtarve (konsolideeritud näitajate alusel):

	2022	2021
Tulu kasv	43,67%	41,6%
Kasumi kasv/-langus	-52,34%	350%
Puhaskasumi marginaal	87%	262%
Ärikasumi marginaal	74%	263%
Omakapitali määr	80,2%	88,6%
Varade tootlus	2,4%	8,5%
Kinnisvaraportfellitootlus	2,7%	11,9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,4	1,4
ROA	2,4%	8,5%
ROE	3%	9,6%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu);

Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu);

Omakapitali määr (omakapital/varad):

Varade tootlus (puhaskasum/koguvarad):

Kinnisvaraportfellitootlus ((ärikasum+kulum)/kinnisvaraportfell);

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused);

ROA % (puhaskasum/varad*100)

ROE % (puhaskasum/omakapital*100)

Keskmine täistööajaga töötajate arv 2022.a. oli 12. Tööjõukulud suurenesid ca 29,6% ja olid 2022.a. ligikaudu 192 tuhat eurot.

Järgmise majandusaasta strateegia on jätkuvalt kinnisvaraportfelli võimalikult kuluefektiivne juhtimine ja võimalikult maksimaalse pindade täituvuse säilitamine. AS Landeste on jätkuvalt maksejõuline, piisavate varadega ja kindlalt turupositsioonil tegutsev ettevõtte, mis on säilitanud oma konkurentsivõime, jätkusuutlikkuse ka majandusliku surutise oludes.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 459 688	6 042 896	
Finantsinvesteeringud	142 735	166 665	
Nõuded ja ettemaksed	2 338 503	2 163 336	2
Kokku käibevarad	12 940 926	8 372 897	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 019 930	0	
Nõuded ja ettemaksed	13 780 171	12 705 463	2
Kinnisvarainvesteeringud	96 005 034	53 525 988	6
Materiaalsed põhivarad	111 858	43 707	7
Kokku põhivarad	110 916 993	66 275 158	
Kokku varad	123 857 919	74 648 055	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 719 525	5 624 680	8
Võlad ja ettemaksed	1 135 234	511 844	9
Kokku lühiajalised kohustised	3 854 759	6 136 524	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	20 649 984	2 365 296	8
Kokku pikaajalised kohustised	20 649 984	2 365 296	
Kokku kohustised	24 504 743	8 501 820	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 600	25 600	11
Ülekurss	4 662 104	4 662 104	
Kohustuslik reservkapital	462 720	462 720	
Muud reservid	0	2 200 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	91 179 724	52 453 097	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 023 028	6 342 714	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	99 353 176	66 146 235	
Kokku omakapital	99 353 176	66 146 235	
Kokku kohustised ja omakapital	123 857 919	74 648 055	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	3 478 924	2 421 506	12
Muud äritulud	30 779	4 432 773	13
Mitmesugused tegevuskulud	-416 353	-301 529	14
Tööjõukulud	-191 784	-147 929	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 522	-16 998	6,7
Muud ärikulud	-305 707	-11 342	16
Ärikasum (kahjum)	2 581 337	6 376 481	
Intressitulud	603 241	81 922	
Intressikulud	-135 246	-118 258	
Muud finantstulud ja -kulud	-26 304	2 569	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 023 028	6 342 714	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 023 028	6 342 714	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	3 023 028	6 342 714	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 581 337	6 376 481	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	14 522	16 998	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-133 000	4 391 154	6,7
Muud korrigeerimised	-943 304	-9 114 874	
Kokku korrigeerimised	-1 061 782	-4 706 722	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-756 109	-650 644	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	301 529	176 417	
Laekunud intressid	236	50	
Muud rahavood äritegevusest	0	-18 564	
Kokku rahavood äritegevusest	1 065 211	1 177 018	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-9 660	-3 075	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 316 616	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	73 875	2 300 000	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	5 236 363	0	
Antud laenud	-1 319 200	-2 688	
Antud laenude tagasimaksed	1 382 420	1 775 822	
Laekunud intressid	167 036	132 790	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4 214 218	4 202 849	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15 411	435 479	
Saadud laenude tagasimaksed	-877 440	-4 705 276	
Makstud intressid	-608	-147 651	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-862 637	-4 417 448	
Kokku rahavood	4 416 792	962 419	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 042 896	5 080 477	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 416 792	962 419	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 459 688	6 042 896	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	25 600	4 662 104	462 720	2 200 000	52 453 097	59 803 521
Aruandeaasta kasum (kahjum)					6 342 714	6 342 714
31.12.2021	25 600	4 662 104	462 720	2 200 000	58 795 811	66 146 235
Aruandeaasta kasum (kahjum)					3 023 028	3 023 028
Muutused reservides				-2 200 000		-2 200 000
Muud muutused omakapitalis					32 383 913	32 383 913
31.12.2022	25 600	4 662 104	462 720	0	94 202 752	99 353 176

AS Landeste (ühendav ühing) ja OÜ Impala registrikood 10359386, asukoht Roseni tn.13 (ühendatav ühing) ning OÜ Ahtri Maja registrikood 11140158, asukoht Roseni tn.13 (ühendatav ühing) ühinesid vastavalt 07.09.2022 aastal sõlmitud ühinemislepingule.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Landeste on Eesti Vabariigis registreeritud äriühing (registri number 10365978).

Seisuga 31.12.2022 koostatud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab Landeste AS (Emaettevõtte) ning tema tütarettevõtjaid (koos kasutatuna Kontsern).

AS Landeste kontserni 2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad tütarettevõtted on:

OÜ Mestron Grupp, asukohamaa Eesti, osalus 100%

OÜ Balti Teenused, asukohamaa Eesti, osalus 100%

OÜ Balti Teenused on aruandesse konsolideeritud perioodiga 01.10.22 kuni 31.12.22.a.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudatused arvestuspõhimõtetes

Kontsern on järjepidevalt rakendanud lisa 1 kirjeldatud arvestuspõhimõtteid kõigi aruandes esitatud perioodide suhtes, välja arvatud allpool kirjeldatud muudatused.

Kontsern on kohaldanud alljärgnevat uut standardit ja standardi muudatust, mida oli võimalik esmakordselt rakendada alates 1. jaanuarist 2017.

Muudatuste kohaselt on ettevõtte lubatud investeeringuid tütarettevõtetesse, ühisettevõtetesse ja sidusettevõtetesse kajastada oma konsolideerimata finantsaruannetes kapitaliosaluse meetodil.

Muudatuste esmakordne rakendamine ei mõjutanud oluliselt Kontserni konsolideerimata finantsaruandeid kuna Kontsern kajastab investeeringuid tütarettevõtetesse, ühisettevõtetesse ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

Konsolideeritud aruande koostamine

Aruande koostamise alused

AS Landeste 2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kontsern on keskmise suurusega konsolideerimisgrupp.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Konsolideeritud aastaaruande lisades on esitatud emaettevõtte Landeste AS konsolideerimata aruanded.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades on avaldatud konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a. investeeringud tütarettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses.

Äriühendused

Tütarettevõtte soetamisel kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimivad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglase väärtuse ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt tuluna.

Müüdnud tütarettevõtete tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil kaob kontserni kontroll ettevõtte üle, kuid säilib mingi osalus, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa, kas sidusettevõtteks või finantsinvesteeringuna. Allesjääv

investeering võetakse arvele õiglasel väärtuses või allesjääva osa bilansilises väärtuses müügikuupäeva seisuga, kui õiglast väärtust ei ole võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtja) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtja põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineeritakse või amortiseeritakse.

Juhul, kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatakse investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud võlakirjadesse kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Aruandeaastal ühendas AS Landeste endaga tütaretevõtja OÜ Ahtri Maja. Soetati OÜ Impala osad ja omandamise järel ühendas AS Landeste soetatud ettevõtte endaga.

Ühinemisel OÜ Impalaga sai AS Landeste tütaretevõtja OÜ Balti Teenused omanikuks ning osaluse ettevõttes AS Skinest Energia.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (s.h. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuseks.

Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringutelt, mille õiglast väärtust ei olnud võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, on arvestatud amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on vara, mida ettevõtte kasutab teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida kavatakse kasutada pikema perioodi jooksul, kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalne põhivara eemaldatakse bilansist, kui selle edasine kasutamine või müük ei tekita tõenäoliselt majanduslikku kasu. Müügist või mahakandmisest tekkiv kasum/kahjum on vahe saadud tasu ning põhiväärtuse jääkväärtuse vahel.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle võimalikust kasulikkusest elueast.

Maad ei amortiseerita.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem, kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui kontsernil lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangul kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks.

Tulud

Ettevõtte mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kuid on tõenäoline, et ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulenevalt RTJ 2 p.29 on tehingute tõepärasemaks kajastamiseks saldeeritud saadud kommunaaltulu ja ostetud teenuse kulu summas tuhat eur.

Kulud

Ettevõtte kajastab kulusid tekkepõhiselt, st hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida käsitletakse põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste kuluna. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 kohustus tekib dividendide väljamaksmisele 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 - kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab, kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale. Seotud osapoolteks on:

olulist mõju omavad aktsionärid või osanikud ja nende lähedased sugulased;

juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem, kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	769 252	769 252		
Ostjatelt laekumata arved	911 469	911 469		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-142 217	-142 217		
Nõuded seotud osapoolte vastu	816 841	816 841		17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 456	1 456		3
Laenunõuded	14 010 909	230 738	13 780 171	
Muud nõuded	485 652	485 652		
Intressinõuded	485 652	485 652		
Ettemaksed	34 564	34 564		
Tulevaste perioodide kulud	34 564	34 564		
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 118 674	2 338 503	13 780 171	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	358 818	358 818		
Ostjatelt laekumata arved	362 683	362 683		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 865	-3 865		
Nõuded seotud osapoolte vastu	495 734	495 734		17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 343	3 343		3
Laenunõuded	13 999 335	1 293 872	12 705 463	
Muud nõuded	3 460	3 460		
Intressinõuded	3 460	3 460		
Ettemaksed	8 109	8 109		
Tulevaste perioodide kulud	6 381	6 381		
Muud makstud ettemaksed	1 728	1 728		
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 868 799	2 163 336	12 705 463	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 456	94 221	3 343	91 753
Üksikisiku tulumaks		3 249		1 131
Sotsiaalmaks		7 275		2 799
Kohustuslik kogumispension		174		49
Töötuskindlustusmaksed		463		187
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 456	105 382	3 343	95 919

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10525850	OÜ Mestron Grupp	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
11517930	OÜ Balti Teenused	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100
11140158	OÜ Ahtri Maja	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	0

Aruandeaastal soetas AS Landeste 100% OÜ Impala (registrikood 10359386) osad. Peale ostutehingut ettevõtte ühinesid, kus AS Landeste oli ühendav ühing. Läbi ühinemistoimingut on OÜ Balti Teenused uueks emaettevõtteks AS Landeste

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11092488	AS Skinest Energia	Eesti	Elektrienergia tootmine ja müük	0	37.50

Majandusaastal ostis AS Landeste OÜ Impala osad. Ostu järgselt ettevõtte ühinesid (AS Landeste, kui ühendav ühing ja OÜ Impala, kui ühendatav ühing). Ühinemise tulemusel omadas AS Landeste osaluse AS Skinest Energia.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	9 650 763	12 124 847	21 775 610
Akumuleeritud kulum		-87 655	-87 655
Jääkmaksumus	9 650 763	12 037 192	21 687 955
Ostud ja parendused		205 705	205 705
Müügid	-5 521 966	-1 582 739	-7 104 705
Amortisatsioonikulu		-8 028	-8 028
Muud muutused		-4 140	-4 140
31.12.2021			
Soetusmaksumus	4 128 797	10 747 813	14 876 610
Akumuleeritud kulum	0	-99 823	-99 823
Jääkmaksumus	4 128 797	10 647 990	14 776 787
Ostud ja parendused		1 316 616	1 316 616
Amortisatsioonikulu		-20 176	-20 176
Lisandumised äriühenduste kaudu	1 092 239	3 680 929	4 773 168
31.12.2022			
Soetusmaksumus	5 221 036	15 745 358	20 966 394
Akumuleeritud kulum		-119 999	-119 999
Jääkmaksumus	5 221 036	15 625 359	20 846 395

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	38 749 201
31.12.2021	38 749 201
Müügid	-308 000
Lisandumised äriühenduste kaudu	36 717 438
31.12.2022	75 158 639

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 363 862	2 271 366
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-628 604	-307 055
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	175 000	11 500 000

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2020						
Soetusmaksumus	60 755	14 849	75 604	73 421	230 212	379 237
Akumuleeritud kulum	-50 034	-7 576	-57 610	-67 895	0	-125 505
Jääkmaksumus	10 721	7 273	17 994	5 526	230 212	253 732
Ostud ja parendused		2 200	2 200	875		3 075
Amortisatsioonikulu	-5 404	-846	-6 250	-2 720		-8 970
Muud muutused					-204 130	-204 130
31.12.2021						
Soetusmaksumus	60 755	17 049	77 804	74 296	26 082	178 182
Akumuleeritud kulum	-55 438	-8 422	-63 860	-70 615	0	-134 475
Jääkmaksumus	5 317	8 627	13 944	3 681	26 082	43 707
Ostud ja parendused		9 660	9 660	16 000	14 637	40 297
Lisandumised äriühenduste kaudu		127 870	127 870	5 876	-26 082	107 664
Amortisatsioonikulu	-5 317	-69 318	-74 635	-5 175		-79 810
31.12.2022						
Soetusmaksumus	60 775	154 579	215 354	96 172	14 637	326 163
Akumuleeritud kulum	-60 775	-77 740	-138 515	-75 790	0	-214 305
Jääkmaksumus	0	76 839	76 839	20 382	14 637	111 858

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud osapooled	2 719 525	2 719 525				EUR	2023
Lühiajalised laenud kokku	2 719 525	2 719 525					
Pikaajalised laenud							
Seotud osapooled	17 117 984		17 117 984			EUR	2031
Teised juriidilised isikud	3 532 000		3 532 000			EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	20 649 984		20 649 984				
Laenukohustised kokku	23 369 509	2 719 525	20 649 984				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud osapooled	5 497 889	5 497 889			0	EUR	2022
Teised juriidilised isikud	120 715	120 715			0	EUR	2022
Rahandusministeerium	6 076	6 076			10	EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	5 624 680	5 624 680					
Pikaajalised laenud							
Seotud osapooled	1 033 296			1 033 296	0	EUR	2031
Teised juriidilised isikud	1 332 000		1 332 000		0	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	2 365 296		1 332 000	1 033 296			
Laenukohustised kokku	7 989 976	5 624 680	1 332 000	1 033 296			

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	314 716	314 716	
Võlad töövõtjatele	36 255	36 255	
Võlad seotud osapooltele	49 412	49 412	17
Maksuvõlad	105 382	105 382	3
Muud võlad	421 969	421 969	
Intressivõlad	420 535	420 535	
Muud viitvõlad	1 434	1 434	
Saadud ettemaksed	207 500	207 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 135 234	1 135 234	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	199 118	199 118	
Võlad töövõtjatele	14 946	14 946	
Maksuvõlad	95 919	95 919	3
Muud võlad	98 674	98 674	
Intressivõlad	98 674	98 674	
Saadud ettemaksed	103 187	103 187	
Kokku võlad ja ettemaksed	511 844	511 844	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	75 362 202	47 036 649
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	18 840 550	11 759 162
Kokku tingimuslikud kohustised	94 202 752	58 795 811

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 moodustab 94202752 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 18840550 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2022. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022.a

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	25 600	25 600
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus	6.40	6.40

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 478 924	2 421 506
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 478 924	2 421 506
Kokku müügitulu	3 478 924	2 421 506
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	3 363 862	2 271 366
Muud tulud	115 062	150 140
Kokku müügitulu	3 478 924	2 421 506

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	4 391 154
Trahvid, viivised ja hüvitised	20 682	30 689
Muud	10 097	10 930
Kokku muud äritulud	30 779	4 432 773

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	99 284	83 372
Koolituskulud	3 045	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	32 538	56 711
Remondi- ja hoolduskulud	253 015	145 183
Muud	28 471	16 263
Kokku mitmesugused tegevuskulud	416 353	301 529

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	143 599	110 591
Sotsiaalmaksud	48 185	37 338
Kokku tööjõukulud	191 784	147 929
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	11	9
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	133 000	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	30	2 022
Lootusetud nõuded	137 824	7 420
Muud	34 853	1 900
Kokku muud ärikulud	305 707	11 342

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 516 418	495 734
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 516 418	495 734
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 719 525	5 497 889
Kokku laenukohustised	2 719 525	5 497 889
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	469 324	15 000
Kokku võlad ja ettemaksed	469 324	15 000
PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 095 371	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 095 371	0
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 117 984	1 033 296
Kokku laenukohustised	17 117 984	1 033 296

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 070 742	2 828	1 775 822	1 297 748	81 343
Kokku antud laenud	3 070 742	2 828	1 775 822	1 297 748	81 343

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 297 748	1 376 841	1 365 267	1 309 322	7 302
Kokku antud laenud	1 297 748	1 376 841	1 365 267	1 309 322	7 302

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 020 596	435 480	5 066 400	6 531 185	117 699
Kokku laenukohustised	10 020 596	435 480	5 066 400	6 531 185	117 699

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 531 185	15 684 688	2 378 364	19 837 509	328 552
Kokku laenukohustised	6 531 185	15 684 688	2 378 364	19 837 509	328 552

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 459 813	929 342
Kokku müüdid	1 459 813	929 342

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64 080	69 227
Kokku ostetud	64 080	69 227

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	30 000	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale aruandeaastal arvestatud tasu 30000 eur.

Lisa 18 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	9 013 860	4 928 935
Finantsinvesteeringud	142 736	163 192
Nõuded ja ettemaksed	3 515 485	2 098 818
Kokku käibevarad	12 672 081	7 190 945
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	18 744 763	3 794 848
Nõuded ja ettemaksed	31 848 305	3 505 463
Kinnisvarainvesteeringud	54 284 186	47 964 729
Materiaalsed põhivarad	111 857	17 624
Kokku põhivarad	104 989 111	55 282 664
Kokku varad	117 661 192	62 473 609
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 375 500	847 691
Võlad ja ettemaksed	388 360	335 484
Kokku lühiajalised kohustised	2 763 860	1 183 175
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	15 923 727	1 033 296
Kokku pikaajalised kohustised	15 923 727	1 033 296
Kokku kohustised	18 687 587	2 216 471
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 600	25 600
Ülekurss	4 662 104	4 662 104
Kohustuslik reservkapital	462 720	462 720
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	91 222 401	53 302 060
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 600 780	1 804 654
Kokku omakapital	98 973 605	60 257 138
Kokku kohustised ja omakapital	117 661 192	62 473 609

Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	2 314 638	1 913 997
Muud äritulud	26 214	38 516
Mitmesugused tegevuskulud	-209 586	-195 264
Tööjõukulud	-157 662	-127 490
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-12 873	-12 664
Muud ärikulud	-267 290	-8 624
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 693 441	1 608 471
Intressitulud	354 124	81 922
Intressikulud	-634	-608
Muud finantstulud ja -kulud	553 849	114 869
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 600 780	1 804 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 600 780	1 804 654

Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 693 441	1 608 471
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	12 873	12 664
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-133 000	0
Muud korrigeerimised	-10 688	-362 795
Kokku korrigeerimised	-130 815	-350 131
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-470 180	-642 913
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-13 444	154 211
Laekunud intressid	519	0
Makstud intressid	-634	-608
Kokku rahavood äritegevusest	1 078 887	769 030
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-25 660	-3 075
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 316 616	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	175 000	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	4 342 860	0
Antud laenud	-1 338 353	-2 828
Antud laenude tagasimaksed	1 384 419	1 775 822
Laekunud intressid	23 454	132 790
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 245 104	1 902 709
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	15 410	35 480
Saadud laenude tagasimaksed	-254 476	-2 225 276
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-239 066	-2 189 796
Kokku rahavood	4 084 925	481 943
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 928 935	4 446 992
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 084 925	481 943
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 013 860	4 928 935

Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	25 600	4 662 104	462 720	53 302 060	58 452 484
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 804 654	1 804 654
31.12.2021	25 600	4 662 104	462 720	55 106 714	60 257 138
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-3 794 848
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					9 683 945
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021					66 146 235
Aruandeaasta kasum (kahjum)				2 600 780	2 600 780
Muud muutused omakapitalis				36 115 687	36 115 687
31.12.2022	25 600	4 662 104	462 720	93 823 181	98 973 605
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-17 724 833
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					18 104 404
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022					99 353 176

Aruandeaastal ettevõtete ühinemiste tulemusel toimunud muudatuste netomõju omakapitalile on 36 115 687 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

AS LANDESTE (registrikood: 10365978) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOONART RÄÄSK	Juhatuse liige	14.07.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS LANDESTE aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud AS LANDESTE ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Konsolideeritud bilansis on kajastatud kinnisvarainvesteeringud summas 96 miljonit eurot, millest õiglase väärtuse meetodil kajastatud kinnisvara väärtus on 75,2 miljonit eurot. See sisaldab aruandeaastal lisandunud kinnisvara väärtusega 36,7 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringuid tuleks juhtkonna poolt kehtestatud arvestuspõhimõtte kohaselt kajastada õiglase väärtuse meetodil. Juhtkond ei ole kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse määramiseks aruandeperioodi seisuga tellinud eksperthinnanguid. Meil puudub piisav informatsioon hindamiseks võimalikke muutusi kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest ja selle mõju aruandeperioodi konsolideeritud kasumile ja konsolideeritud omakapitalile.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperthe 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 arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus”, ei saanud me piisavat kindlust kinnisvarainvesteeringu võimaliku väärtuse muutuse kohta. Seetõttu ei ole me suutelised järeldama, kas tegevusaruandes esitatud suhtarvud on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise

aastaruande 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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/

Tarmo Rahkama

Vandeaudiitori number 614

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

14.07.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

AS LANDESTE (registrikood: 10365978) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO RAHKAMA	Vandeaudiitor	14.07.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	91 179 724
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 023 028
Kokku	94 202 752

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2314638	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6580070
E-posti aadress	info@rendipinnad.ee