

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Laulasmaa Invest OÜ

registrikood: 11937098

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Viru väljak 2

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6406650

faks: +372 6406660

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.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 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Kasutusrent	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Üldhalduskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Laulasmaa Invest OÜ on asutatud mais 2010. aastal. Laulasmaa Invest OÜ emaettevõtja on Eastate AB. Laulasmaa Invest OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Keila vallas Laulasmaa külas. Laiemalt on see hoone tuntud kui Laulasmaa nimeline SPA. Ettevõtte on andnud hoone pikaajalisele üürile LaSpa Group OÜ-le.

Peamised finantssuhtarvud 2023 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2023	2022
Müügitulu (EUR)	1 530 583	1 337 698
Puhaskasum / -kahjum (EUR)	1 596 774	978 772
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,99	2,40
ROE (%)	12,48	8,7
ROA (%)	9,82	6,5

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

Finantsriskid:

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk.

Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Ettevõtte pikaajaline pangalaen seisuga 31. detsember 2023 kandis fikseeritud intressimäära 1,72%. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

2023. majandusaastal oli Laulasmaa Invest OÜ üks palgaline töötaja, kellele arvestati tasu kokku 65 669 eurot (2022: 68 238 eurot). Juhatusel ei olnud tasusid ega soodustusi juhatus ei saanud.

Lauri Lillemaa

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	540 421	297 090	
Nõuded ja ettemaksed	413 685	317 545	2
Kokku käibevarad	954 106	614 635	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	15 300 000	14 540 000	4
Materiaalsed põhivarad	1 882	1 772	5
Kokku põhivarad	15 301 882	14 541 772	
Kokku varad	16 255 988	15 156 407	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	131 088	131 088	7
Võlad ja ettemaksed	108 103	124 992	8
Kokku lühiajalised kohustised	239 191	256 080	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 139 060	2 269 365	7
Võlad ja ettemaksed	1 082 000	1 432 000	8
Kokku pikaajalised kohustised	3 221 060	3 701 365	
Kokku kohustised	3 460 251	3 957 445	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 196 407	10 217 635	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 596 774	978 771	
Kokku omakapital	12 795 737	11 198 962	
Kokku kohustised ja omakapital	16 255 988	15 156 407	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 530 583	1 337 698	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-519 362	-1 497 348	11
Brutokasum (-kahjum)	1 011 221	-159 650	
Üldhalduskulud	-133 577	-176 674	12
Muud äritulud	760 000	1 360 000	4
Ärikasum (kahjum)	1 637 644	1 023 676	
Intressikulud	-40 711	-43 287	14
Muud finantstulud ja -kulud	-159	-1 618	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 596 774	978 771	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 596 774	978 771	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Laulasmaa Invest OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS). Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis lühiajalisi (kuni 6-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 6-kuulised tähtajalised deposiidid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, 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 suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2018. aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2024. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2021-2023 jaotatud ja maksustatud keskmisest netodividendist. Laulasmaa Invest OÜ ei ole majandusaastal 2021, 2022 ega 2023 dividende maksnud ja neile madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Laulasmaa Invest OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat mõju või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid valitseb sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapool (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapool (juhul kui kolmandaks osapooliks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat mõju või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsember 2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	413 023	413 023
Ostjatelt laekumata arved	413 023	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Ettemaksed	662	662
Tulevaste perioodide kulud	291	291
Muud makstud ettemaksed	371	371
Kokku nõuded ja ettemaksed	413 685	413 685
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	309 527	309 527
Ostjatelt laekumata arved	309 527	309 527
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 343	5 343
Ettemaksed	2 675	2 675
Tulevaste perioodide kulud	2 304	2 304
Muud makstud ettemaksed	371	371
Kokku nõuded ja ettemaksed	317 545	317 545

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		125		125
Käibemaks		52 368		47 770
Üksikisiku tulumaks		1 527		1 388
Sotsiaalmaks		2 820		2 582
Kohustuslik kogumispension		158		144
Töötuskindlustusmaksed		190		173
Ettemaksukonto jääk	0		5 343	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	57 188	5 343	52 182

Informatsioon maksuvõlgade kohta on kajastatud ka lisas 2 ja 8.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	13 180 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 360 000
31.12.2022	14 540 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	760 000
31.12.2023	15 300 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 510 419	1 309 602
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-472 475	-1 465 784

Laulasmaa Invest OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Keila vallas Laulasmaa külas.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutati sõltumatut eksperti ning õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 11,5%, kapitalisatsioonimäär 10%, vakantsuse määr 0%-5%, 5-aastane rahavoo prognoos). Olemasoleva kinnisvara puhul toimus õigalse väärtuse üles hindamine summas 760 000 EUR.

SEB panga kasuks on seatud hüpoteek 3 840 000 EUR, mis on laenu tagatis. Täiendav informatsioon laenukohustisest on avalikustatud lisas 7.

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta on toodud lisas 6 ja 10 ning haldamiskulude kohta lisas 11. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes ning kahjum muudes ärikuludes.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	4 658	4 658
Akumuleeritud kulum	-3 467	-3 467
Jääkmaksumus	1 191	1 191
Ostud ja parendused	1 741	1 741
Muud ostud ja parendused	1 741	1 741
Amortisatsioonikulu	-1 160	-1 160
31.12.2022		
Soetusmaksumus	6 399	6 399
Akumuleeritud kulum	-4 627	-4 627
Jääkmaksumus	1 772	1 772
Ostud ja parendused	1 345	1 345
Muud ostud ja parendused	1 345	1 345
Amortisatsioonikulu	-1 235	-1 235
31.12.2023		
Soetusmaksumus	7 744	7 744
Akumuleeritud kulum	-5 862	-5 862
Jääkmaksumus	1 882	1 882

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 510 419	1 309 602	10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	15 300 000	14 540 000	4
Kokku	15 300 000	14 540 000	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	131 088	131 088			1,72	EUR	2026
Lühiajalised laenud kokku	131 088	131 088					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	2 139 060		2 139 060		1,72	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	2 139 060		2 139 060				
Laenukohustised kokku	2 270 148	131 088	2 139 060				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	131 088	131 088			1,72	EUR	2026
Lühiajalised laenud kokku	131 088	131 088					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	2 269 365		2 269 365		1,72	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	2 269 365		2 269 365				
Laenukohustised kokku	2 400 453	131 088	2 269 365				

PANGALAENUD

Laenu alusvaluuta on EUR, intressimääraks 1,72% ning laenu tagasimakse tähtaeg on 17.07.2026. Laenu tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek SEB panga kasuks 3 840 000 EUR. Informatsioon intressikuludest on kajastatud lisas 14.

Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 4.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 31.12.2023.a. on 2 023 EUR (2022: 2 860 EUR).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	39 798	39 798		
Võlad seotud osapooltele	1 082 000		1 082 000	15
Maksuvõlad	57 188	57 188		3
Muud võlad	11 117	11 117		
Intressivõlad	1 681	1 681		
Muud viitvõlad	9 436	9 436		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 190 103	108 103	1 082 000	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	62 519	62 519		
Võlad seotud osapooltele	1 432 000		1 432 000	15
Maksuvõlad	52 182	52 182		3
Muud võlad	10 291	10 291		
Intressivõlad	1 833	1 833		
Muud viitvõlad	8 458	8 458		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 556 992	124 992	1 432 000	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023.a moodustab 12 793 181 eurot (2022: 11 196 407 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasnedda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 558 636 eurot (2022: 2 239 281 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 10 234 545 eurot (2022: 8 957 126 eurot).

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.a.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 530 583	1 337 698
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 530 583	1 337 698
Kokku müügitulu	1 530 583	1 337 698
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	1 510 419	1 309 602
Muu müügitulu	20 164	28 096
Kokku müügitulu	1 530 583	1 337 698

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 4 ja tehingutest teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjatega lisas 15.

Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022
Hoonete remont ja haldus	-472 475	-1 465 784
Muud	-46 887	-31 564
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-519 362	-1 497 348

Informatsioon kinnisvarainvesteeringute otseste haldamiskulude kohta on avalikustatud ka lisas 4.

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-31 727	-21 043	
Lähetuskulud	-1 069	-2 838	
Tööjõukulud	-65 669	-68 238	13
Amortisatsioonikulud	-1 235	-1 160	5
Muud	-10 174	-13 186	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-23 703	-70 209	
Kokku üldhalduskulud	-133 577	-176 674	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-49 080	-51 000
Sotsiaalmaksud	-16 589	-17 238
Kokku tööjõukulud	-65 669	-68 238
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-40 711	-43 287	7
Kokku intressikulud	-40 711	-43 287	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Estate AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Cadre Invest SA
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Luxemburg

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 082 000	1 432 000
Kokku võlad ja ettemaksed	1 082 000	1 432 000

MÜÜDUD	2022	
	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 487 313	1 381 247
Kokku müüdid	1 487 313	1 381 247

OSTETUD	2022	
	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	7 725
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 280	5 280
Kokku ostetud	5 280	13 005

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2023. ja 2022. aastal tasusid ei arvestatud.

Aastal 2023 kandis Laulasmaa Invest OÜ emaettevõttele 350 000 eurot tagasi. Aruandekuupäeva seisuga ei ole osakapitali suurendatud, mistõttu kajastab Laulasmaa Invest OÜ ülejäänud saadud summat pikaajalise kohustisena. Täiendav informatsioon pikaajaliste kohustiste kohta on toodud lisas 8 ja tehingutest teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjatega lisas 6 ja 10.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2024

Laulasmaa Invest OÜ (registrikood: 11937098) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI LILLEMAA	Juhatuse liige	14.06.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Laulasmaa Invest OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Laulasmaa Invest OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri 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 ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes 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 ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm

Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/

Liisa Piirsalu

Vandeaudiitori number 709

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Ahtri 4, Tallinn 10151

26.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Laulasmaa Invest OÜ (registrikood: 11937098) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	26.06.2024
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	26.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 196 407
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 596 774
Kokku	12 793 181
Jaotamine	
Kanda edasi	12 793 181
Kokku	12 793 181

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1530583	100.00%	Jah