

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Laulasmaa Invest OÜ

registrikood: 11937098

tänava/talu nimi, Viru väljak 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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	9
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 Müüdüd 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 Eestate 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 2022 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2022	2021
Müügitulu (EUR)	1 337 698	675 921
Puhaskasum / -kahjum (EUR)	978 772	-577 672
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,40	2,63
ROE (%)	8,7	-5,7
ROA (%)	6,5	-4,2

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 2022 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.

2022. majandusaastal oli Laulasmaa Invest OÜ üks palgaline töötaja, kellele arvestati tasu kokku 68 238 eurot (2021: 56 805 eurot). Juhatuse liikmele tasu ei arvestatud ning tasusid ega soodustusi juhatus ei saanud.

Lauri Lillemaa

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	297 090	241 177	
Nõuded ja ettemaksed	317 545	195 467	2
Kokku käibevarad	614 635	436 644	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	14 540 000	13 180 000	4
Materiaalsed põhivarad	1 772	1 191	5
Kokku põhivarad	14 541 772	13 181 191	
Kokku varad	15 156 407	13 617 835	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	131 088	131 088	7
Võlad ja ettemaksed	124 992	34 887	8
Kokku lühiajalised kohustised	256 080	165 975	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 269 365	2 399 669	7
Võlad ja ettemaksed	1 432 000	832 000	8
Kokku pikaajalised kohustised	3 701 365	3 231 669	
Kokku kohustised	3 957 445	3 397 644	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 217 635	10 795 307	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	978 771	-577 672	
Kokku omakapital	11 198 962	10 220 191	
Kokku kohustised ja omakapital	15 156 407	13 617 835	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 337 698	675 921	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 497 348	-1 044 379	11
Brutokasum (-kahjum)	-159 650	-368 458	
Üldhalduskulud	-176 674	-102 152	12
Muud äritulud	1 360 000	0	4
Muud ärikulud	0	-62 030	
Ärikasum (kahjum)	1 023 676	-532 640	
Intressikulud	-43 287	-45 221	14
Muud finantstulud ja -kulud	-1 618	189	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	978 771	-577 672	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	978 771	-577 672	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Laulasmaa Invest OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS). Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis lühiajalisi (kuni 3-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 3-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, vastuvõttukulud, 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 2023. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2020-2022 jaotatud ja maksustatud keskmisest netodividendidest. Laulasmaa Invest OÜ ei ole majandusaastal 2020, 2021 ega 2022 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 nendevahelised 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 osapoolle (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolle (juhul kui kolmandaks osapoolle 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 2021 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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	309 527	309 527	
Ostjatelt laekumata arved	309 527	309 527	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 343	5 343	3
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	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	116 730	116 730	
Ostjatelt laekumata arved	116 730	116 730	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	78 174	78 174	
Ettemaksed	563	563	
Tulevaste perioodide kulud	192	192	
Muud makstud ettemaksed	371	371	
Kokku nõuded ja ettemaksed	195 467	195 467	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		125		125
Käibemaks		47 770	67 689	
Üksikisiku tulumaks		1 388		1 157
Sotsiaalmaks		2 582		2 186
Kohustuslik kogumispension		144		120
Töötuskindlustusmaksed		173		144
Ettemaksukonto jääk	5 343		10 485	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 343	52 182	78 174	3 732

Informatsioon maksuvõlgade kohta on kajastatud ka lisas 2 ja 8.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	12 800 000
Ostud ja parendused	441 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-61 000
31.12.2021	13 180 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 360 000
31.12.2022	14 540 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 309 602	675 921
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 465 784	-1 044 379

Laulasmaa Invest OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Keila vallas Laulasmaa külas.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutati aastal 2022 juhatuse poolt tehtud analüüsi. Õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 11%, vakantsuse määr 0%-5%, 5-aastane rahavoo prognoos). Olemasoleva kinnisvara puhul toimus õigalse väärtuse üles hindamine summas 1 360 000 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	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	4 658	4 658
Akumuleeritud kulum	-2 259	-2 259
Jääkmaksumus	2 399	2 399
Amortisatsioonikulu	-1 208	-1 208
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

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 309 602	605 661	10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	13 180 000	13 180 000	4
Kokku	13 180 000	13 180 000	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	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				
	31.12.2021	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	2 399 669		2 399 669		1,72	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	2 399 669		2 399 669				
Laenukohustised kokku	2 530 757	131 088	2 399 669				

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 31.12.2022.a. on 2 806 EUR (2021: 3 590 EUR).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	21 707	21 707		
Võlad seotud osapooltele	832 000		832 000	
Maksuvõlad	3 732	3 732		3
Muud võlad	9 448	9 448		
Intressivõlad	1 695	1 695		
Muud viitvõlad	7 753	7 753		
Kokku võlad ja ettemaksed	866 887	34 887	832 000	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022.a moodustab 9 836 407 eurot (2021: 10 217 635 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasnedä kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 967 281 eurot (2021: 2 043 527 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 7 869 126 eurot (2021: 8 174 108 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022.a.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 337 698	675 921
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 337 698	675 921
Kokku müügitulu	1 337 698	675 921
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	1 309 602	605 661
Muu müügitulu	28 096	70 260
Kokku müügitulu	1 337 698	675 921

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 4.

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Hoonete remont ja haldus	-1 465 784	-1 011 398
Muud	-31 564	-32 981
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 497 348	-1 044 379

Informatsioon kinnisvarainvesteeringute otseste haldamiskulude kohta on avalikustatud ka lisas 4.

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-21 043	-18 855	
Lähetuskulud	-2 838	-834	
Tööjõukulud	-68 238	-56 805	13
Amortisatsioonikulu	-1 160	-1 208	5
Muud	-13 186	-10 658	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-70 209	-13 792	
Kokku üldhalduskulud	-176 674	-102 152	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-51 000	-42 455
Sotsiaalmaksud	-17 238	-14 350
Kokku tööjõukulud	-68 238	-56 805
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Informatsioon tööjõukulude kohta on avalikustatud ka lisas 12.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-43 287	-45 221	7
Kokku intressikulud	-43 287	-45 221	

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	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 432 000	832 000
Kokku võlad ja ettemaksed	1 432 000	832 000

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja		27 390
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 381 247	616 608
Kokku müüdid	1 381 247	643 998

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 725	11 020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 280	5 877
Kokku ostetud	13 005	16 897

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2022. ja 2021. aastal tasusid ei arvestatud.

Aastal 2022 kandis emaettevõtte Laulasmaa Invest OÜ-le 600 000 eurot kui osanike sissemakse ettevõtte omakapitali, aruandekuupäeva seisuga ei ole osakapitali suurendatud, mistõttu kajastab Laulasmaa Invest OÜ 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: 29.06.2023

Laulasmaa Invest OÜ (registrikood: 11937098) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI LILLEMAA	Juhatuse liige	29.06.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Laulasmaa Invest OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Laulasmaa Invest OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 arvamus. 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
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
29.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Laulasmaa Invest OÜ (registrikood: 11937098) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	29.06.2023
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	29.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 217 635
Aruandeaasta kasum (kahjum)	978 771
Kokku	11 196 406
Jaotamine	
Kanda edasi	

Eelmiste perioodide jaotamata kasum ja aruandeaasta kasum kantakse edasi.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1337698	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eastate AB		Rootsi	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6406650
Faks	+372 6406660
E-posti aadress	realestatebaltic@eastcapital.com