

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Stay Larsen OÜ

registrikood: 14858838

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Väike-Ameerika tn 19

postisihthnumber: 10129

telefon: +372 53401719

e-posti aadress: info@larsen.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5 Kasutusrent	14
Lisa 6 Laenukohustised	15
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 9 Osakapital	16
Lisa 10 Müügitulu	17
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 12 Tööjõukulud	17
Lisa 13 Seotud osapooled	18
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Lisa 15 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Aruande allkirjad	23
Vandeaudiitori aruanne	24

Tegevusaruanne

Raamatupidamiskohustuslase põhitegevuseks oli vastavalt EMTAK koodile 68201 enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitlus.

Stay Larsen OÜ-l oli seisuga 31.12.2023 kaheksa tütarettevõtet (seisuga 31.12.2022 oli seitse), milles omab osalust 100%:

- Liimi 1b Holding OÜ
- Akadeemia 32b Holding OÜ
- Õismäe tee 175 Holding OÜ
- P154 OÜ
- Larsen Pipeline OÜ
- Ehitajate tee 140 Holding OÜ
- Heli 8 Holding OÜ
- Väike-Ameerika 19 Holding OÜ

Stay Larsen kontsern omab ja arendab (läbi tütarettevõtete) ning opereerib hostelite ja ühiselamute kinnisvara Tallinnas. Stay Larsen kontsern omab ja opereerib majandusaasta lõpu seisuga Tallinnas nelja hostelit, kokku 496 majutusruumiga. Nendeks on 85 majutusruumiga Rocca House aadressil Õismäe tee 175, 111 majutusruumiga Campus House aadressil Akadeemia tee 32b, 206 majutusruumiga Eduard House aadressil Liimi 1B ja 94 majutusruumiga Stereo House aadressil Heli tn 8.

2023. aasta peamised suunad:

Eesti Hotellide ja Restoranide Liidu andmetel veetsid 2023. aastal turistid Eesti majutusettevõtetes 6,37 mln ööd (8% ehk 592 000 võrra vähem kui 2019. aastal, ent 7% ehk 420 000 võrra rohkem kui 2022. aastal). Statistikaameti andmetel tõusis 2023. aastal majutus-, toitlustus- ja turismiteenuste müük võrreldes 2022. aastaga 13% ehk 250 miljoni euroni.

Euribor.eu andmetel tõusis 2023. aasta 12 kuu keskmine Euribor 3,67% tasemele 2022. aasta 12 kuu keskmisest 3,02% tasemest.

Majandusaastal jätkus ka uue ca. 250 majutusruumiga hosteli projekteerimine aadressiga Pärnu mnt 154. Seoses ehitushindade kiire kasvuga ning turismisektori jätkuva madalseisuga, mis mõjutab majutusteenuste hindasid ja nõudluse-pakkumise tasakaalu turul laiemalt, on kontsern otsustanud ehitust majandusaastal mitte alustada.

Majandusaasta keskel asutas Stay Larsen ühe uue tütarettevõtte Väike-Ameerika 19 Holding OÜ ning omandas vastaval kinnistul kinnisvaraobjekti, eesmärgiga arendada hostel antud kinnistul. Muid olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid aruandeaastal ja järgmistel aastatel ei ole.

Olenemata käibe ja brutokasumi kasvatamisest, tõusid grupi operatiivkulud võrreldes eelmise aastaga ning ettevõtte ei suutnud täita pangalaenude DSCR määrasid, millest tulenevalt tuli kajastada majandusaasta aruandes pikaajalised laenud lühiajalistena. 2024. aastal on saadud pangalt kinnitus, mille kohaselt pank ühekordselt ei rakenda rikkumisest tulenevaid sanktsioone ning juhatusel on õnnestunud pangalt saada nõusolek kohustuste muutmiseks. 2024. aasta osas usub juhatus, et suudetakse panga poolt seatud kohustused täita ning tegevuse jätkumises riski ei nähta.

2023. aasta neto kasumit mõjutas ka oluliselt EURIBORI jätkuv kasv, millest tulenevalt laenude teenindamise kulu märgatavalt kasvas. 2024. aastal on saavutatud pangaga kokkulepe fikseeritud intressimäärade muutmiseks. Ettevõtte ei ole rakendanud intressiriski maandamiseks eraldi tehinguid.

2023. aastal ei olnud muidu olulisi tegevuskeskkonna üldiseid arenguid ja nende mõju ettevõtte finantstulemusele.

Ettevõtte äritegevusel on kohati hooajaline mõju. On kliendisegmente, kelle nõudlus on suurem suvekuudel või jõulupühadel ja on kliendisegmente, kelle nõudlus on suurem sügisel. Ettevõtte lähtub sesoonsusest hinnapoliitika kujundamisel ja majutusruumide mahu jaotamisel erinevate segmentide vahel.

Larsenile on omistatud rahvusvaheline ökomärgis Green Key ning ettevõtte töötab aktiivselt keskkonna- ja jätkusuutlikkuse küsimustega, järgides Green Key põhjalikke kriteeriume.

Soovime toetada neid, kellele turvaline ja mugav ruum annab võimaluse õnnelikuks ja täisväärtuslikuks eluks. Seetõttu on igas Larseni majas üks majutusüksus, mille olemasoleva organisatsioonile tasuta kasutamiseks üle andnud:

- Eduard: MTÜ Tallinna Naiste Kriisikodu (Tallinna Naiste Kriisikeskus)
- Rocca: Tallinna Liikumispuudega Inimeste Liit
- Campus: SOS Lasteküla
- Stereo: Eesti Pagulasabi

Ettevõtte ei ole siiani maksnud välja dividende. Osanikel on panga nõusolekuga võimalik jaotada äriühingu kogu jaotatav kasum osanike vahel äriühingu suhtes kohustuslikes panga rahastamistingimustes lubatud tingimustel tavapärase äritegevuse käigus igapäevase tegevuse jaoks piisavate likviidsus- ja rahareservide korral või igal aastal nõukogu poolt kinnitatava äriühingu aastaeelarve, kohaldatava õiguse nõuete ja kohaldatavate lepingutingimuste kohaselt. Dividende on võimalik jaotada kord kvartalis kohaldatava õigusega lubatud ulatuses.

Olulisemad tegevusnäitajad ning keskmine töötajate arv lõppenud majandusaastal olid alljärgnevad:

	2023	2022
Müügitulu	3 196 690	2 686 563
Puhaskasum	-2 078 779	5 446 782
Omakapital	30 715 677	28 961 865
Varad kokku	51 815 784	44 191 543
Tööjõukulud	450 614	252 868
Keskmine töötajate arv	15	6
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,2	3,2

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 766 444	2 126 448	
Nõuded ja ettemaksed	155 681	234 736	2
Kokku käibevarad	3 922 125	2 361 184	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	47 576 255	41 639 634	4
Materiaalsed põhivarad	98 406	25 766	
Immateriaalsed põhivarad	218 997	164 959	
Kokku põhivarad	47 893 658	41 830 359	
Kokku varad	51 815 783	44 191 543	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	20 519 422	0	6
Võlad ja ettemaksed	531 297	745 888	7
Kokku lühiajalised kohustised	21 050 719	745 888	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	49 387	14 483 790	6
Kokku pikaajalised kohustised	49 387	14 483 790	
Kokku kohustised	21 100 106	15 229 678	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	33 435	30 422	9
Registreerimata osakapital	3 396	0	9
Ülekurs	18 129 387	13 657 881	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 273 562	9 826 780	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 724 103	5 446 782	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	30 715 677	28 961 865	
Kokku omakapital	30 715 677	28 961 865	
Kokku kohustised ja omakapital	51 815 783	44 191 543	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	3 196 690	2 686 563	10
Muud äritulud	18 191	4 894 506	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-835 174	-827 752	11
Mitmesugused tegevuskulud	-746 939	-555 508	
Tööjõukulud	-450 614	-252 868	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-84 142	-47 349	
Muud ärikulud	-2 846 214	-34 216	4
Ärikasum (kahjum)	-1 748 202	5 863 376	
Intressitulud	6 973	55	
Intressikulud	-981 887	-403 642	6
Muud finantstulud ja -kulud	-987	-13 007	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 724 103	5 446 782	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 724 103	5 446 782	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-2 724 103	5 446 782	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	3 358 909	2 815 725	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-2 175 552	-1 569 398	
Väljamaksed töötajatele	-375 030	-223 381	12
Laekunud intressid	6 973	81	
Muud rahavood äritegevusest	1 128 020	278 016	2
Kokku rahavood äritegevusest	1 943 320	1 301 043	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-108 874	-126 169	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	4 912	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-9 739 396	-4 130 691	4
Laekunud intressid	11 334	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-9 832 024	-4 256 860	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 300 000	5 000 000	6
Saadud laenude tagasimaksed	-262 623	-368 409	6
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-5 090	-1 793	
Makstud intressid	-981 502	-403 642	6
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	4 477 915	0	9
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-13 033	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	9 528 700	4 213 123	
Kokku rahavood	1 639 996	1 257 306	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 126 448	869 142	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 639 996	1 257 306	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 766 444	2 126 448	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	30 422	0	13 657 881	9 826 780	23 515 083
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 446 782	5 446 782
31.12.2022	30 422	0	13 657 881	15 273 562	28 961 865
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-2 724 103	-2 724 103
Emiteeritud osakapital	3 013	3 396	4 471 506	0	4 477 915
31.12.2023	33 435	3 396	18 129 387	12 549 459	30 715 677

Täiendav informatsioon esitatud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Stay Larsen OÜ 2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad Stay Larsen OÜ (edaspidi emajärgne) ning tema tütar- ja sidusettevõtete (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Aruanne on koostatud lähtudes eeldusest, et raamatupidamiskohustuslane on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsusi ega vajadust.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne on koostatud otsemeetodil.

Konsolideeritud aruande koostamine

Kontserni finantsnäitajad on raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Kontserniettevõtete omavaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustised, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

Emajärgne konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisana, kajastatakse investeeringud tütar- ja sidusettevõtete soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid);
- (d) teise ettevõtte omakapitaalinstrument (nt investeering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantsvara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud kulusid.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui kontsern kaotab selle üle kontrolli. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil kontsern saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdu finantsvara üle.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõteteks loetakse ettevõtteid, mille üle emajärgne on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtet loetakse emajärgne kontrolli all olevaks, kui emajärgne omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Tütar- ja sidusettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütar- ja sidusettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- ja sidusettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglase väärtuse ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Emajärgne eraldiseisvas aruandes kajastatakse tütar- ja sidusettevõtte soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse kasumiaruande muudes tegevuskuludes ja bilansis eraldi real miinusemärgiga. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida kontsern hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglase väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum/kahjum kajastatakse vastavalt kasumiaruande real muu äritulu või muu ärikulu. Vastavalt RTJ 6 tulenevatest nõuetest peab õiglase väärtuse hinnangut uuendama igal aruandekuupäeval.

Arendusperioodil kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses.

Laenukasutuse kulutused kapitaliseeritakse arendusperioodi jooksul osana kinnisvarainvesteeringu väärtusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalsed põhivarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb:

(a) ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud);

(b) soetamisega otseselt seotud kulutustest; ja

(c) vara tulevase demonteerimisega ja asukoha taastamisega (nt maa rekultiveerimine) seotud hinnanguliste kulutuste nüüdsväärtusest juhul, kui selle kajastamine vastab eraldiste moodustamise põhimõtetele.

Materiaalseid põhivaraasid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Valitud amortisatsioonimeetod peab süstemaatiliselt peegeldama vara kasuliku eluea jooksul selle kasutamisest saadava majandusliku kasu jaotumist ajas (mis ei pruugi ühtida vara väärtuse vähenemisega ajas).

Juhul kui materiaalsete põhivarade objekti olulisematel komponentidel on oluliselt erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsioonimäärad vastavalt nende kasulikule elueale.

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansipäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisena.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 250

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Väikevahendid ja -seadmed	2
Arvutid ja arvutisüsteemid	4
Transpordivahendid	6

Rendid

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks.

Rendileandja

Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Rendileandjad kajastavad kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, sarnaselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Rentnik

Kõiki rendilepinguid kajastatakse järjepidevalt lähtudes ühest allpool kirjeldatud arvestuspõhimõttest:

(a) i) rendilepinguid, mis vastavad kapitalirendi definitsioonile, kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdsväärtuses, juhul kui see on madalam;

ii) rendilepinguid, mis vastavad kasutusrendi definitsioonile, kajastatakse kasutusrendi maksete summas rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna, v.a kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist.

(b) kõiki rendilepinguid (sõltumata sellest, kas need liigituvad kapitalirendiks või kasutusrendiks) kajastatakse kapitalirendina, v.a lühiajalisi või väheväärtuslike varade rendilepinguid.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise tulumaksustatud dividendide väljamakseni.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Stay Larsen OÜ konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- sidusettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	14 445	14 445
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	102 686	102 686
Muud nõuded	22 953	22 953
Ettemaksed	15 597	15 597
Kokku nõuded ja ettemaksed	155 681	155 681
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	61 061	61 061
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	148 492	148 492
Muud nõuded	19 055	19 055
Ettemaksed	6 128	6 128
Kokku nõuded ja ettemaksed	234 736	234 736

Rahavoogude aruandes kajastatud muud rahavood äritegevusest muutus on seotud soetatud kinnisvara sisendkäibemaksu tagastamisega.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14864661	Akadeemia 32b Holding OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	100	100
14864129	Õismäe tee 175 Holding OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	100	100
14886674	P154 OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	100	100
14490077	Liimi 1b Holding OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
16407465	Larsen Pipeline OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
16502005	Ehitajate tee 140 Holding OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	100	100
16511464	Heli 8 Holding OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	100	100
16698882	Väike-Ameerika 19 Holding OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	31.12.2023
Akadeemia 32b Holding OÜ	2 500	0	2 500
Õismäe tee 175 Holding OÜ	2 500	0	2 500
P154 OÜ	350 000	0	350 000
Liimi 1b Holding OÜ	7 243 623	0	7 243 623
Larsen Pipeline	2 500	0	2 500
Ehitajate tee 140 Holding OÜ	2 500	0	2 500
Heli 8 Holding OÜ	2 500	0	2 500
Väike-Ameerika 19 Holding OÜ	0	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 606 123	2 500	7 608 623

Väike-Ameerika 19 Holding OÜ on 2023. aastal asutatud ettevõte.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2022			
Soetusmaksumus	3 203 800	985 088	4 188 888
Jääkmaksumus	3 203 800	985 088	4 188 888
Ostud ja parendused	0	3 523 083	3 523 083
31.12.2023			
Soetusmaksumus	3 203 800	4 508 171	7 711 971
Jääkmaksumus	3 203 800	4 508 171	7 711 971

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	37 450 746
Ostud ja parendused	5 212 377
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 798 839
31.12.2023	39 864 284

	2023	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 196 690	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-835 174	

Täiendav informatsioon lisades 5, 10 ja 11.

Kinnisvarainvesteeringute väärtus 31.12.2023 seisuga koosneb erinevatest objektidest. Liimi 1b, Akadeemia 32b, Õismäe tee 175 ja Heli tn 8 objektid on kajastatud õiglases väärtuses, kinnisvarainvesteeringute hindamisel õiglasele väärtusele toetuti juhatuse hinnangutele.

Ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi ei kasutatud.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmiseks kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit, mis tugineb kontserni eelarve prognoosidele majandusaastate 2022-2027 osas.

Hinnangute andmiseks tähtsaimad eeldused olid:

- 1) diskontomäär - 7,6% (2022 aastal 7,6%);
- 2) kapitalisatsioonimäär - 5,6% (2022 aastal 6,2%).

Pärnu mnt 154, Ehitajate tee 140 ja Väike-Ameerika objektid on 31.12.2023 seisuga arendusfaasis ja seetõttu ei ole juhtkonna hinnangul võimalik mõistliku kulu ja pingutustega nende õiglast väärtust usaldusväärselt hinnata, seega on investeeringud 31.12.2023 seisuga kajastatud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringutele on laenu tagatiseks määratud ühishüpotek summas 26 300 000 eurot (vt lisa 6).

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	3 196 690	2 686 563	10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	40 509 609	29 893 469	4
Kokku	40 509 609	29 893 469	

Ettevõtte tegeleb oma kinnisvara lühi- ja pikaajalise rendiga. Kõik rendilepingud on sõlmitud turutingimustel ning märkimisväärsed lisatingimusi nendega ei kaasne. Rendilevõtjatel ei ole võimalik vara rendiperioodi lõpus välja osta.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	20 510 891	20 510 891			Euribor + 3%	EUR	2025-2028
Lühiajalised laenud kokku	20 510 891	20 510 891					
Kapitalirendikohustised kokku	57 918	8 531	49 387				
Laenukohustised kokku	20 568 809	20 519 422	49 387				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	14 483 790	0	14 483 790	0	Euribor + 3%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	14 483 790	0	14 483 790	0			
Laenukohustised kokku	14 483 790	0	14 483 790	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	43 591 128	29 893 469
Kokku	43 591 128	29 893 469

Laenulepingust tulenevalt on ettevõtte kohustus säilitada oma võlteeninduse kattekordaja pangaga kokku lepitud tasemel, kohustuse rikkumisel peab ettevõtte pantima panga kasuks ehk lisama täiendavalt tagatisvara hulka tähtajaliselt ja/või nõudmiseni hoiustatud rahalisi vahendeid vähemalt summas, millises laenusaja EBITDA peaks olema suurem, et Laenusaja konsolideeritud Võlteeninduse kattekordaja (DSCR) oleks üle kokku lepitud määra ehk sellisel juhul on Laenusajal õigus tagatisdeposiit arvestada EBITDA hulka (vt lisa 14).

Laenu tagatisvarana on kinnistutele seatud ühishüpoteek summas 26 300 000 eurot (vt lisa 4).

2023 aastal on makstud intresse pangalaenult summas 981 887 eurot ja 2022 aastal 403 642 eurot.

Täiendav info laenu kajastamise kohta on toodud lisa 14.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	247 960	247 960
Võlad töövõtjatele	28 342	28 342
Maksuvõlad	62 781	62 781
Muud võlad	1 936	1 936
Saadud ettemaksed	190 278	190 278
Kokku võlad ja ettemaksed	531 297	531 297
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	156 068	156 068
Võlad töövõtjatele	13 147	13 147
Maksuvõlad	65 627	65 627
Muud võlad	334 303	334 303
Saadud ettemaksed	176 743	176 743
Kokku võlad ja ettemaksed	745 888	745 888

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	10 039 567	12 218 850
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 509 892	3 054 712
Kokku tingimuslikud kohustised	12 549 459	15 273 562

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Kontserni juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	33 435	30 422
Osade arv (tk)	33 435	30 422
Osade nimiväärtus kokku 2023. aasta seisuga on 33 435 eurot. Põhikirja kohaselt on Stay Larsen OÜ minimaalne osakapital 30 000 eurot ja maksimaalne osakapital 120 000 eurot.		

Aruandeperioodil suurendati ettevõtte osakapitali 33 435 euron ja ülekursina lisandus 1 897 439 eurot. 31.12.2023 seisuga oli registreerimata osakapital 3 396 eurot, millega 2024 aasta alguses suurendati osakapital 36 831 euron.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 196 690	2 686 563	4
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 196 690	2 686 563	
Kokku müügitulu	3 196 690	2 686 563	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	3 196 690	2 686 563	4, 5
Kokku müügitulu	3 196 690	2 686 563	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	14 856	25 740	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	36 091	5 316	
Energia	188 513	245 835	
Elektrienergia	128 388	176 830	
Soojusenergia	60 125	69 005	
Veevarustusteenused	77 212	65 432	
Hoolduskulud	297 884	346 842	
Muud	220 618	138 587	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	835 174	827 752	4

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	325 907	180 249
Sotsiaalmaksud	109 025	60 816
Muud	15 682	11 802
Kokku tööjõukulud	450 614	252 867
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	15	6
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	14	6
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	0

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 610	17 955
Kokku võlad ja ettemaksed	27 610	17 955

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 550	2 451
Kokku müüdnud	5 550	2 451

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	677 420	371 592
Kokku ostetud	677 420	371 592

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid või tehtud muid olulisi soodustusi. Juhatuse liikmetele ei ole lepingute lõpetamisel lahkumiskompensatsioone ette nähtud.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

31.12.2023 seisuga on ettevõtte käibevarad 3 922 125 eurot ja lühiajalised kohustised 21 050 719 eurot, mistõttu on ettevõtte käibekapital negatiivne (-17 128 594 eurot).

Käibekapital on 2023. aasta lõpuks negatiivne seoses pikaajaliste laenukohustuste ümberliigitamisega lühiajaliseks (vt lisa 6), seoses panga poolt määratud DSCR määra kohustuse rikkumisega. Pank on kinnitanud 2024 aasta alguses, et on teadlik ettevõtte poolt DSCR määra kohustuse rikkumisest ning on otsustanud rikkumist ühekordselt mitte sanktsioneerida. Lisaks on jõutud pangaga kokkuleppele langetada DSCR määra. Juhatuse usub, et 2024. aastal suudab ettevõtte määratud kohustuse täita ning ettevõtte tegevuse jätkumisel riski ei nähta.

Lisa 15 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 514 548	65 183
Nõuded ja ettemaksed	2 946 091	1 874 123
Kokku käibevarad	5 460 639	1 939 306
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 668 623	7 606 123
Nõuded ja ettemaksed	12 851 000	10 870 000
Materiaalsed põhivarad	98 406	25 766
Immateriaalsed põhivarad	218 997	164 959
Kokku põhivarad	20 837 026	18 666 848
Kokku varad	26 297 665	20 606 154
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	4 514 863	0
Võlad ja ettemaksed	588 984	390 445
Kokku lühiajalised kohustised	5 103 847	390 445
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	49 386	4 600 363
Kokku pikaajalised kohustised	49 386	4 600 363
Kokku kohustised	5 153 233	4 990 808
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	33 435	30 422
Registreerimata osakapital	3 396	0
Ülekurss	18 129 387	13 657 881
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 927 043	698 683
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 051 171	1 228 360
Kokku omakapital	21 144 432	15 615 346
Kokku kohustised ja omakapital	26 297 665	20 606 154

Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	3 075 760	2 682 356
Muud äritulud	17 303	11 359
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 806 910	-1 418 205
Mitmesugused tegevuskulud	-527 653	-434 046
Tööjõukulud	-428 279	-241 066
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-84 142	-47 349
Muud ärikulud	-11 322	-34 129
Kokku ärikasum (-kahjum)	234 757	518 920
Intressikulud	-278 322	-110 247
Muud finantstulud ja -kulud	1 094 736	819 687
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 051 171	1 228 360
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 051 171	1 228 360

Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	3 209 297	2 815 022
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-2 311 720	-1 952 598
Väljamaksed töötajatele	-371 599	-223 381
Laekunud intressid	872	15
Muud rahavood äritegevusest	-52 490	-73 393
Kokku rahavood äritegevusest	474 360	565 665
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-108 874	-119 852
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	4 912	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	-5 000
Antud laenud	-3 195 000	-4 190 000
Antud laenude tagasimaksed	1 154 000	1 060 000
Laekunud dividendid	11 334	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 136 128	-3 254 852
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	2 800 000
Saadud laenude tagasimaksed	-83 755	-101 855
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-5 090	-1 793
Makstud intressid	-277 937	-110 247
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	4 477 915	0
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-6 067
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 111 133	2 580 038
Kokku rahavood	2 449 365	-109 149
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	65 183	174 332
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 449 365	-109 149
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 514 548	65 183

Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	30 422	0	13 657 881	698 683	14 386 986
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 228 360	1 228 360
31.12.2022	30 422	0	13 657 881	1 927 043	15 615 346
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-7 606 123	-7 606 123
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	20 952 642	20 952 642
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	30 422	0	13 657 881	15 273 562	28 961 865
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 051 171	1 051 171
Emiteeritud osakapital	3 013	3 396	4 471 506	0	4 477 915
31.12.2023	33 435	3 396	18 129 387	2 978 214	21 144 432
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-7 668 623	-7 668 623
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	17 239 868	17 239 868
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	33 435	3 396	18 129 387	12 549 459	30 715 677

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2024

Stay Larsen OÜ (registrikood: 14858838) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT VARE	Juhatuse liige	13.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Stay Larsen OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Stay Larsen OÜ ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

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

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

Liina Nõõrlaid
Vandeaudiitor, litsents nr 686

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

13. juuni 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Stay Larsen OÜ (registrikood: 14858838) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	13.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 273 562
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 724 103
Kokku	12 549 459
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 549 459
Kokku	12 549 459

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3075760	100.00%	Jah