

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Laulasmaa Invest OÜ

registrikood: 11937098

tänavatalu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 6406650

faks: +372 6406660

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Kasutusrent	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Üldhalduskulud	14
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Laulasmaa Invest OÜ on asutatud mais 2010. aastal. Laulasmaa Invest OÜ emaettevõtja on East Capital Laulasmaa Investment Consortium 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 Baltic Beach Holding OÜle.

Peamised finantssuhtarvud 2012 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2012	2011
Müügitulu (EUR)	548 469	193 576
Puhaskasum / -kahjum (EUR)	2 602 826	-66 087
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,41	1,59

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

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 2012 kandsid 6-kuu Euribor-il põhinevat ujuvat intressimäära. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Laulasmaa Invest OÜ ei ole olnud eelnevatel aastatel ega möödunud majandusaastal töötajaid ning töötasusid ei ole makstud. Samuti ei ole makstud tasusid juhatuse liikmele.

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	282 847	263 629	
Nõuded ja ettemaksed	140 441	97 959	2
Kokku käibevara	423 288	361 588	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6 100 000	3 799 496	3
Kokku põhivara	6 100 000	3 799 496	
Kokku varad	6 523 288	4 161 084	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	133 332	133 332	5
Võlad ja ettemaksed	42 305	93 401	6
Kokku lühiajalised kohustused	175 637	226 733	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 611 476	3 801 002	5
Võlad ja ettemaksed	200 000	200 000	6
Kokku pikaajalised kohustused	3 811 476	4 001 002	
Kokku kohustused	3 987 113	4 227 735	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-69 207	-120	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 602 826	-69 087	
Kokku omakapital	2 536 175	-66 651	
Kokku kohustused ja omakapital	6 523 288	4 161 084	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	548 469	193 576	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-28 175	-27 424	
Brutokasum (-kahjum)	520 294	166 152	
Üldhalduskulud	-54 662	-53 859	9
Muud äritulud	2 299 702	0	3
Muud ärikulud	0	-24 641	
Äriksaum (kahjum)	2 765 334	87 652	
Finantstulud ja -kulud	-162 508	-156 739	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 602 826	-69 087	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 602 826	-69 087	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 765 334	87 652	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-2 299 702	0	3
Kokku korrigeerimised	-2 299 702	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-42 843	-97 599	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	30 644	198 418	
Laekunud intressid	0	2	
Kokku rahavood äritegevusest	453 433	188 473	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-802	-3 799 496	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-802	-3 799 496	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	5 976 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-189 526	-2 033 333	
Makstud intressid	-243 887	-70 029	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-433 413	3 872 638	
Kokku rahavood	19 218	261 615	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	263 629	2 436	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	19 218	261 615	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-422	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	282 847	263 629	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	-120	2 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-69 087	-69 087
31.12.2011	2 556	-69 207	-66 651
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 602 826	2 602 826
31.12.2012	2 556	2 533 619	2 536 175

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Laulasmaa Invest OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasest väärtuses kinnisvarainvesteeringuid).

Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Laulasmaa Invest OÜ on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.01.2012-31.12.2012.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki nõudeid õiglasest väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes 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 -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro, mis on ka aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

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.

Ebatõenäolisteks nõueteks arvestatakse:

Nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud 90 – 180 päeva 50 %

Nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud üle 180 päeva 100 %

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustused

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

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

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

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suurus ja realiseerumisaaja määramisel tugineetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressurside väljamineku näol on tõenäoline (50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär. Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt muuta. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2012 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeeringu finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	139 846	139 846	0	0
Ettemaksed	595	595	0	0
Tulevaste perioodide kulud	595	595	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	140 441	140 441	0	0

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	64 313	64 313	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30 548	30 548	0	0
Muud nõuded	361	361	0	0
Intressinõuded	361	361	0	0
Ettemaksed	2 737	2 737	0	0
Tulevaste perioodide kulud	2 737	2 737	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	97 959	97 959	0	0

Maksude ettemaksed ja tagasinõuded koosneb käibemaksu ettemaksest.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	0
Ostud ja parendused	3 799 496
31.12.2011	3 799 496
Ostud ja parendused	802
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 299 702
31.12.2012	6 100 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	548 469	193 576
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	28 175	27 424

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutati sõltumatut eksperti.

SEB panga kasuks on seatud hüpoteek.

Täiendav informatsioon planeeritava müügitulu kohta on toodud lisas 4, teenitud renditulu kohta on toodud lisas 8.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	465 468	427 770
1-5 aasta jooksul	2 034 444	1 936 068
Üle 5 aasta	1 667 445	2 126 547
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	6 100 000	3 799 496
Kokku	6 100 000	3 799 496

Planeeritav müügitulu on avalikustatud lähtuvalt bilansipäeval kehtinud üürilepingutele, arvestades lepingute tähtaega. Tavapäraselt on üürnikel vastavalt üürilepingutes sätestatud tingimustel õigus leping ennetähtaegselt lõpetada.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	2 027 002	133 332	1 893 670	0
Muud laenukohustused	1 717 806	0	1 717 806	0
Pikaajalised laenud kokku	3 744 808	133 332	3 611 476	0
Laenukohustused kokku	3 744 808	133 332	3 611 476	0
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	2 158 334	133 332	2 025 002	0
Muud laenukohustused	1 776 000	0	1 776 000	0
Pikaajalised laenud kokku	3 934 334	133 332	3 801 002	0
Laenukohustused kokku	3 934 334	133 332	3 801 002	0

Laenu alusvaluuta on EUR, intressimääraks 6 kuu euribor + 2,3% ning laenu tagasimakse tähtaeg on 14.06.2016. Laenu tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek SEB panga kasuks 2 900 000 EUR.

Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 3.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 31.12.2012.a. on 6 333 EUR (2011: 8 333 EUR).

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas nr 11 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas nr 10.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 579	5 579	0	0
Maksuvõlad	28 850	28 850	0	0
Muud võlad	7 876	7 876	0	0
Intressivõlad	3 245	3 245	0	0
Muud viitvõlad	4 631	4 631	0	0
Saadud ettemaksed	200 000	0	0	200 000
Kokku võlad ja ettemaksed	242 305	42 305	0	200 000

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	8 417	8 417	0	0
Muud võlad	84 984	84 984	0	0
Intressivõlad	84 984	84 984	0	0
Saadud ettemaksed	200 000	0	0	200 000
Kokku võlad ja ettemaksed	293 401	93 401	0	200 000

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 4 754 EUR (2011:4 780 EUR), lisa 11.

Maksukohustus koosneb käibemaksu võlgnevusest.

Saadud ettemaksed on rendilepingust tulenev tagatisraha, mis kuulub tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendileping on sõlmitud tähtajaga kuni 2021 aasta.

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisa nr 11 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisa nr 10.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012. a moodustab 2 533 619 eurot (31.12.2011: -69 207 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 532 060 eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 2 001 559 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2012. a.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	548 469	193 576
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	548 469	193 576
Kokku müügitulu	548 469	193 576
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	548 469	193 576
Kokku müügitulu	548 469	193 576

Lisa 9 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	3 194	1 749
Muud	48	579
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	51 420	51 531
Kokku üldhalduskulud	54 662	53 859

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	0	363
Intressikulud	-162 508	-156 680
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-422
Kokku finantstulud ja -kulud	-162 508	-156 739

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2012

Pangalaenu intress 76 240 (lisa 5)

Emaettevõtte laenu intress 86 268 (lisa 11)

Kokku: 162 508 eurot

Aruandeperiood 2011

Pangalaenu intress 113 926 (lisa 5)

Emaettevõtte laenu intress 42 754 (lisa 11)

Kokku: 156 680 eurot

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	East Capital Laulasmaa Investment Consortium AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaeettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 718 007	1 856 523
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 754	4 780

Laulasmaa Invest OÜ aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaeettevõtja ning emaeettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- juhtkonnaga seotud ettevõtteid.

Laulasmaa Invest OÜ on olnud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS).

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- Pikaajalisest laenukohustusest emaeettevõttele summas 1 717 806 EUR (2011: 1 776 000 EUR) (lisa 5) ning intresside kohustusest summas 201 EUR (2011: 80 523 EUR) (lisa 6,10). Emaettevõttelt saadud laen on intressimääraga 5,996 % aastas ning tagasimakse tähtaeg on 31.10.2016 a.
- Tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 4 754 EUR (2011: 4 780 EUR) (lisa 6).

2012 tehingute selgitused:

- Emaettevõttele maksti tagasi laenu summas 58 194 EUR ning intresse summas 166 590 EUR. Intresse arvestati kokku 86 268 EUR (lisa 6).

2011 tehingute selgitused:

- Teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt saadi laenu kokku 2 000 000 EUR, mis tagastati 2011.aastal koos intressidega summas 33 403 EUR.
- Emaettevõttele arvestati intresse kokku 80 523 EUR (lisa 6).

Ettevõtte juhatuse liikmele ei makstud aruandeaastal tasu. Juhtkonna liige ei ole ettevõttelt saanud pensioniga seotud õigusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.03.2013

Laulasmaa Invest OÜ (registrikood: 11937098) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	21.03.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Laulasmaa Invest OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat Laulasmaa Invest OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Laulasmaa Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas

Vandeaudiitori number 542

21. märts 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Laulasmaa Invest OÜ (registrikood: 11937098) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	21.03.2013
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	21.03.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-69 207
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 602 826
Kokku	2 533 619
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 533 619
Kokku	2 533 619

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	548469	100.00%	Jah

Sidevahendid

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