

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: AS LANDESTE

registrikood: 10365978

tänava/talu nimi, Laki tn 14a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10621

telefon: +372 6580070

faks: +372 6580071

e-posti aadress: erik@rendipinnad.ee, info@rendipinnad.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 6 Laenukohustised	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Müügitulu	15
Lisa 9 Tööjõukulud	15
Lisa 10 Seotud osapooled	16
Lisa 11 Konsolideerimata bilanss	17
Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne	18
Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	19
Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	20
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

AS Landeste tegeleb enda kinnisvara üürileandmise ja üüripindade haldamise ja hooldamisega. Ettevõtte on koostanud aastal 2016 konsolideeritud majandusaasta aruande. Ettevõtja tütarettevõtjate tegevuseks on samuti peamiselt kinnisvaraalane tegevus. Kontsern omab mitmeid büroohooneid.

Möödunud majandusaasta 2016 konsolideeritud käive oli ca 1,4 miljonit eurot, mis jäi samale tasemel eelnenud majandusperioodil saavutatule.

Majandusaasta 2016 möödus tavapäraselt, üüriturg püsis stabiilsena. Hotelli- ja büroohoone uusehitus toimus plaanipäraselt. Ehitusse investeeriti aruandlusperioodil ca 2,7 miljonit eurot. Ehitusperiood vältab veel ka tervel järgneval majandusperioodil.

Põhitegevust iseloomustavaid suhtarve (konsolideeritud näitajate alusel):

	2016	2015
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	1,1	0,76
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	0,7	0,86
Omakapitali määr (omakapital/varad)	0,74	0,72
Varade tootlus (puhaskasum/koguvarad)	0,03	0,02
Kinnisvaraportfelli tootlus (ärikasum+kulum)/kinnisvaraportfell	0,02	0,03
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	6	3
ROA % (puhaskasum/varad*100)	2,8%	1,9%
ROE % (puhaskasum/omakapital*100)	3,8%	2,7%

Järgneval majandusaastal jätkab ettevõtte seniseid tegevusi.

Tütarettevõtja OÜ Pinkwater osas käinud müügiläbirääkimised osutusid positiivseteks ja käesoleva majandusaasta aruande koostamise ajaks on ettevõtte ära müüdnud.

Juhtimise lihtsustamiseks on järgmisel majandusaastal plaanis likvideerida tütarettevõtja OÜ Peterburi Maja, käesoleva majandusaasta aruande koostamise hetkeks on toiming lõpule viidud.

Lisaks on juhtimise lihtsustamise eesmärgil planeeritud 2017 aastal ühendada tütarettevõtja OÜ Ahtri City teise tütarettevõtja OÜ Ahtri Majaga ning tütarettevõtja OÜ Landeste SPV ühendamine emaettevõtjaga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	421 210	343 303	
Finantsinvesteeringud	200 809	298 757	
Nõuded ja ettemaksed	8 789 930	10 780 528	2
Kokku käibevarad	9 411 949	11 422 588	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	44 412 648	44 419 289	4
Materiaalsed põhivarad	3 174 778	387 066	5
Kokku põhivarad	47 587 426	44 806 355	
Kokku varad	56 999 375	56 228 943	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 187 000	3 360 899	6
Võlad ja ettemaksed	336 413	326 309	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 523 413	3 687 208	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 469 954	12 137 670	6
Kokku pikaajalised kohustised	13 469 954	12 137 670	
Kokku kohustised	14 993 367	15 824 878	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	4 633 600	4 633 600	
Ülekurss	54 104	54 104	
Kohustuslik reservkapital	462 720	462 720	
Muud reservid	1 700 000	1 700 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	33 553 641	32 468 854	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 601 943	1 084 787	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	42 006 008	40 404 065	
Kokku omakapital	42 006 008	40 404 065	
Kokku kohustised ja omakapital	56 999 375	56 228 943	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 442 432	1 428 847	8
Muud äritulud	32 623	87 544	
Mitmesugused tegevuskulud	-231 696	-117 745	
Tööjõukulud	-131 591	-128 640	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25 064	-24 516	
Muud ärikulud	-71 225	-22 358	
Ärikasum (kahjum)	1 015 479	1 223 132	
Intressikulud	-133 666	-133 660	
Muud finantstulud ja -kulud	720 130	-4 685	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 601 943	1 084 787	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 601 943	1 084 787	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 601 943	1 084 787	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 015 479	1 223 132
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	25 064	23 606
Muud korrigeerimised	8 474	834
Kokku korrigeerimised	33 538	24 440
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-63 402	-22 018
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	141 352	907
Laekunud intressid	19	36
Makstud intressid	-696	0
Kokku rahavood äritegevusest	1 126 290	1 226 497
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-2 806 137	-515 694
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	15 965	417
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-228 773
Antud laenud	-385 642	-430 000
Antud laenude tagasimaksed	2 439 642	3 596
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-736 172	-1 170 454
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	33 000	800 000
Saadud laenude tagasimaksed	-175 211	-936 477
Makstud intressid	-170 000	-242 869
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-312 211	-379 346
Kokku rahavood	77 907	-323 303
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	343 303	666 606
Raha ja raha ekvivalentide muutus	77 907	-323 303
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	421 210	343 303

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	4 633 600	54 104	462 720		32 468 854	37 619 278
Korrigeeritud saldo 31.12.2014	4 633 600	54 104	462 720		32 468 854	37 619 278
Aruandeaasta kasum (kahjum)					1 084 787	1 084 787
Muutused reservides				1 700 000		1 700 000
31.12.2015	4 633 600	54 104	462 720	1 700 000	33 553 641	40 404 065
Korrigeeritud saldo 31.12.2015	4 633 600	54 104	462 720	1 700 000	33 553 641	40 404 065
Aruandeaasta kasum (kahjum)					1 601 943	1 601 943
31.12.2016	4 633 600	54 104	462 720	1 700 000	35 155 584	42 006 008

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Landeste (edaspidi: emaettevõtte) 2016. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad emaettevõtja ning tema tütarettevõtete (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

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

Äriühendused

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

Müüdud tütarettevõtete tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil kaob kontserni kontroll ettevõtte üle, kuid säilib mingi osalus, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa, kas sidusettevõtteks või finantsinvesteeringuna. Allesjääv investeering võetakse arvele õiglases väärtuses või allesjääva osa bilansilises väärtuses müügikuupäeva seisuga, kui õiglast väärtust ei ole võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega.

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

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

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

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

Kontserni tütarettevõtted on:

Mestron Grupp AS, asukohamaa Eesti, osalus 100%
Ahtri Maja OÜ, asukohamaa Eesti, osalus 100%
Ahtri City OÜ, asukohamaa Eesti, osalus 100%
Landeste SPV OÜ, asukohamaa Eesti, osalus 100%
Peterburi Maja OÜ, asukohamaa Eesti, osalus 100%
Pinkwater OÜ, asukohamaa Eesti, osalus 100%

Raha

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

Finantsinvesteeringud

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab, kas omanikuna või katalirendi tingimustel renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuseks.

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

Kinnisvarainvesteeringult arvestati aastal 2016 amortisatsiooni kuna õiglast väärtust ei olnud võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

Maad ei amortiseerita.

Finantskohustised

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud reservkapital, mis moodustab 1/10 aktsia kapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

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 järel või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt,

erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

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

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega - kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

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

olulist mõju omavad aktsionärid või osanikud ja nende lähedased sugulased;
juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	143 601	143 601
Ostjatelt laekumata arved	206 385	206 385
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-62 784	-62 784
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 632	1 632
Muud nõuded	8 570 827	8 570 827
Laenunõuded	8 570 827	8 570 827
Ettemaksed	73 870	73 870
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 789 930	8 789 930
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	152 941	152 941
Ostjatelt laekumata arved	171 555	171 555
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-18 614	-18 614
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 296 800	3 296 800
Muud nõuded	7 328 027	7 328 027
Ettemaksed	2 760	2 760
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 780 528	10 780 528

Lisa 3 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10525850	AS Mestron Grupp	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
11140158	OÜ Ahtri Maja	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
11661897	OÜ Peterburi Maja	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
12051540	OÜ Ahtri City	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	100
11492644	OÜ Pinkwater	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	100
12316105	OÜ Landeste SPV	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	100

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	12 187 439	32 081 161	44 268 600
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	12 187 439	32 081 161	44 268 600
Ostud ja parendused	19 790	147 000	166 790
Amortisatsioonikulu	0	-16 101	-16 101
31.12.2015			
Soetusmaksumus	12 207 229	32 228 161	44 435 390
Akumuleeritud kulum	0	-16 101	-16 101
Jääkmaksumus	12 207 229	32 212 060	44 419 289
Amortisatsioonikulu		-6 641	-6 641
31.12.2016			
Soetusmaksumus	12 207 229	32 228 161	44 435 390
Akumuleeritud kulum	0	-22 742	-22 742
Jääkmaksumus	12 207 229	32 205 419	44 412 648

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 266 129	1 385 841
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	323 519	266 553

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014							
Soetusmaksumus	15 966	38 409	54 375	34 444	27 481	27 481	116 300
Akumuleeritud kulum	-12 679	-38 409	-51 088	-18 635	0	0	-69 723
Jääkmaksumus	3 287	0	3 287	15 809	27 481	27 481	46 577
Ostud ja parendused	7 000	1 322	8 322	3 600	336 982	336 982	348 904
Amortisatsioonikulu	-2 381	25 778	23 397	-5 814	0	0	17 583
Müügid		-25 998	-25 998				-25 998
31.12.2015							
Soetusmaksumus	22 966	13 733	36 699	38 044	364 463	364 463	439 206
Akumuleeritud kulum	-15 060	-12 631	-27 691	-24 449	0	0	-52 140
Jääkmaksumus	7 906	1 102	9 008	13 595	364 463	364 463	387 066
Ostud ja parendused	36 028		36 028		2 759 629	2 759 629	2 795 657
Amortisatsioonikulu	11 579	-1 102	10 477	-2 456			8 021
Müügid	-15 966		-15 966				-15 966
31.12.2016							
Soetusmaksumus	58 994	13 773	72 767	38 044	3 124 092	3 124 092	3 234 903
Akumuleeritud kulum	-19 447	-13 773	-33 220	-26 905	0	0	-60 125
Jääkmaksumus	39 547	0	39 547	11 139	3 124 092	3 124 092	3 174 778

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2016	2015
Masinad ja seadmed	5 146	417
Transpordivahendid	5 146	
Muud masinad ja seadmed		417
Kokku	5 146	417

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Seotud isikud	437 000	437 000		
Teised juriidilised isikud	750 000	750 000		
Lühiajalised laenud kokku	1 187 000	1 187 000		
Pikaajalised laenud				
Rahandusministeerium	37 336		37 336	
Seotud isikud	2 649 800		2 649 800	
Teised juriidilised isikud	10 782 818		10 782 818	
Pikaajalised laenud kokku	13 469 954		13 469 954	
Laenukohustised kokku	14 656 954	1 187 000	13 469 954	
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omavahel seotud	2 610 899	2 610 899		
Juriidilised isikud	750 000	750 000		
Lühiajalised laenud kokku	3 360 899	3 360 899		
Pikaajalised laenud				
Rahandusministeerium	44 292		44 292	
Seotud isikud	1 308 000		1 308 000	
Juriidilised isikud	10 785 378		10 785 378	
Pikaajalised laenud kokku	12 137 670		12 137 670	
Laenukohustised kokku	15 498 569	3 360 899	12 137 670	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	52 084	52 084
Võlad töövõtjatele	13 916	13 916
Maksuvõlad	12 551	12 551
Saadud ettemaksed	257 862	257 862
Kokku võlad ja ettemaksed	336 413	336 413
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	64 267	64 267
Võlad töövõtjatele	14 091	14 091
Maksuvõlad	13 214	13 214
Muud võlad	131 248	131 248
Intressivõlad	131 248	131 248
Saadud ettemaksed	103 489	103 489
Kokku võlad ja ettemaksed	326 309	326 309

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 442 432	1 428 847
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 442 432	1 428 847
Kokku müügitulu	1 442 432	1 428 847
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	1 266 129	1 384 770
Muud tulud	176 303	44 077
Kokku müügitulu	1 442 432	1 428 847

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	99 047	96 953
Sotsiaalmaksud	32 544	31 687
Kokku tööjõukulud	131 591	128 640
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	9	9

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	606 432	1 448 810	2 832 525	1 492 984

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 711	48 379	24 633	37 967

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole aruandeaastal tasusid ega muid olulisi soodustusi arvestatud ega makstud.

Lisa 11 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	211 983	154 741
Finantsinvesteeringud	195 433	293 711
Nõuded ja ettemaksed	4 432 216	7 012 058
Kokku käibevarad	4 839 632	7 460 510
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	3 306 917	3 139 593
Kinnisvarainvesteeringud	31 927 981	31 941 754
Materiaalsed põhivarad	3 174 007	385 964
Kokku põhivarad	38 408 905	35 467 311
Kokku varad	43 248 537	42 927 821
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	264 000	214 055
Võlad ja ettemaksed	268 992	149 477
Kokku lühiajalised kohustised	532 992	363 532
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 270 136	1 352 292
Kokku pikaajalised kohustised	1 270 136	1 352 292
Kokku kohustised	1 803 128	1 715 824
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	4 633 600	4 633 600
Ülekurss	54 104	54 104
Kohustuslik reservkapital	462 720	462 720
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 061 573	35 205 618
Aruandeaasta kasum (kahjum)	233 412	855 955
Kokku omakapital	41 445 409	41 211 997
Kokku kohustised ja omakapital	43 248 537	42 927 821

Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	803 613	889 563
Muud äritulud	19 428	5 159
Mitmesugused tegevuskulud	-65 969	-19 696
Tööjõukulud	-111 410	-110 369
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 386	-21 955
Muud ärikulud	-66 126	-19 696
Kokku ärikasum (-kahjum)	558 150	723 006
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-7 382
Intressitulud	11	0
Intressikulud	-696	-696
Muud finantstulud ja -kulud	-324 053	27
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	233 412	714 955
Aruandeaasta kasum (kahjum)	233 412	714 955

Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	558 150	723 006
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	21 386	21 955
Muud korrigeerimised	15 936	3 433
Kokku korrigeerimised	37 322	25 388
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-49 138	-21 527
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	119 496	7 398
Laekunud intressid	11	27
Makstud intressid	-696	-696
Kokku rahavood äritegevusest	665 145	733 596
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-2 795 657	-347 582
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	15 965	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-166 790
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-228 774
Antud laenu	-215 642	-280 000
Antud laenu tagasimaksed	2 439 642	3 596
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-555 692	-1 019 550
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenu	33 000	30 000
Saadud laenu tagasimaksed	-85 211	-79 891
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-52 211	-49 891
Kokku rahavood	57 242	-335 845
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	154 741	490 586
Raha ja raha ekvivalentide muutus	57 242	-335 845
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	211 983	154 741

Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	4 633 600	54 104	462 720	35 205 618	40 356 042
Korrigeeritud saldo 31.12.2014	4 633 600	54 104	462 720	35 205 618	40 356 042
Aruandeaasta kasum (kahjum)				855 955	855 955
31.12.2015	4 633 600	54 104	462 720	36 061 573	41 211 997
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	4 633 600	54 104	462 720	36 061 573	41 211 997
Korrigeeritud saldo 31.12.2015	4 633 600	54 104	462 720	36 061 573	41 211 997
Aruandeaasta kasum (kahjum)				233 412	233 412
31.12.2016	4 633 600	54 104	462 720	36 294 985	41 445 409

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.09.2017

AS LANDESTE (registrikood: 10365978) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEHAR LINNO	Juhatuse liige	27.09.2017
TOONART RÄÄSK	Juhatuse liige	27.09.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS LANDESTE aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS LANDESTE ja tema tütarettevõtjate (Grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2016 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viimase auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas "Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga". Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Lilli Kask

Vandeauditori number 206

Balti Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 148

Lootsi tn 11, Tallinn, Harju maakond, 10151

27.09.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

AS LANDESTE (registrikood: 10365978) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIILI KASK	Vandeaudiitor	27.09.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	33 553 641
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 601 943
Kokku	35 155 584

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	803613	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6580070
Faks	+372 6580071
E-posti aadress	info@rendipinnad.ee
E-posti aadress	erik@rendipinnad.ee