

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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: 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	11
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 4 Muud nõuded	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 7 Laenukohustised	15
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 9 Müügitulu	16
Lisa 10 Tööjõukulud	17
Lisa 11 Seotud osapooled	17
Lisa 12 Konsolideerimata bilanss	18
Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne	19
Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

AS Landeste tegeleb endale kuuluva kinnisvara üürileandmisega ja üüripindade haldamise ja hooldamisega. Ettevõtte on koostanud aastal 2017 konsolideeritud majandusaasta aruande. Ettevõtja tütarettevõtjate tegevuseks on samuti peamiselt kinnisvaraalane tegevus. Kontsern omab mitmeid ärikinnisvara objekte.

Möödunud majandusaasta 2017 konsolideeritud käive oli ca 1,5 miljonit eurot, mis oma suuruselt jäi samaks eelneva (2016) perioodiga.

Majandusaasta 2017 möödus tavapäraselt, üüriturg püsis stabiilsena. Uusehitusse investeeriti aruandlusperioodil ca 8 miljonit eurot. Ehitusperiood on mitmete asjaolude tõttu pikenenud ning prognoositav lõpp on järgmise majandusaasta kolmas kvartal.

Põhitegevust iseloomustavaid suhtarve (konsolideeritud näitajate alusel):

	2017	2016
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	0,39	1,1
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	0,98	0,7
Omakapitali määr (omakapital/varad)	0,7	0,7
Varade tootlus (puhaskasum/koguvarad)	0	0,03
Kinnisvaraportfelli tootlus (ärikasum+kulum)/kinnisvaraportfell	0,03	0,02
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	2	6
ROA % (puhaskasum/varad*100)	0%	2,8%
ROE % (puhaskasum/omakapital*100)	1%	3,8%

Juhtimise lihtsustamise eesmärgil ühendati 2017 aastal tütarettevõtja OÜ Ahtri City teise tütarettevõtja OÜ Ahtri Majaga. Tegevus jätkub ühise nime OÜ Ahtri Maja all.

Järgmisel majandusaastal ühineb tütarettevõtja OÜ Landeste SPV emaettevõtjaga ning tegevus jätkub ühise nime AS Landeste all.

Järgmise majandusaasta eesmärk on jätkuvalt kinnisvaraportfelli võimalikult kuluefektiivne juhtimine ja maksimaalne pindade täituvuse säilitamine ning keskendumine uusehituse lõpetamisele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	273 004	421 210	
Finantsinvesteeringud	233 639	200 809	
Nõuded ja ettemaksed	5 604 335	8 789 930	2,4
Kokku käibevarad	6 110 978	9 411 949	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	44 393 518	44 412 648	5
Materiaalsed põhivarad	11 686 196	3 174 778	6
Kokku põhivarad	56 079 714	47 587 426	
Kokku varad	62 190 692	56 999 375	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 844 351	1 187 000	7
Võlad ja ettemaksed	1 269 028	336 413	8
Kokku lühiajalised kohustised	3 113 379	1 523 413	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 988 440	13 469 954	7
Kokku pikaajalised kohustised	15 988 440	13 469 954	
Kokku kohustised	19 101 819	14 993 367	
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	2 200 000	1 700 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	35 155 584	33 553 641	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	582 865	1 601 943	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	43 088 873	42 006 008	
Kokku omakapital	43 088 873	42 006 008	
Kokku kohustised ja omakapital	62 190 692	56 999 375	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 470 275	1 442 432	9
Muud äritulud	542 413	32 623	
Mitmesugused tegevuskulud	-284 762	-231 696	
Tööjõukulud	-155 325	-131 591	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-32 763	-25 064	
Muud ärikulud	-86 766	-71 225	
Ärikasum (kahjum)	1 453 072	1 015 479	
Intressitulud	46	12	
Intressikulud	-130 389	-133 678	
Muud finantstulud ja -kulud	-739 864	720 130	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	582 865	1 601 943	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	582 865	1 601 943	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	582 865	1 601 943	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 453 072	1 015 479
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	32 763	25 064
Muud korrigeerimised	90 560	8 474
Kokku korrigeerimised	123 323	33 538
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-12 174	-63 402
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	865 915	141 352
Laekunud intressid	51	19
Makstud intressid	-696	-696
Kokku rahavood äritegevusest	2 429 491	1 126 290
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-8 525 050	-2 806 137
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	0	15 965
Antud laenud	-35 000	-385 642
Antud laenude tagasimaksed	2 407 158	2 439 642
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 152 892	-736 172
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 994 500	33 000
Saadud laenude tagasimaksed	-2 236 305	-175 211
Makstud intressid	-183 000	-170 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 575 195	-312 211
Kokku rahavood	-148 206	77 907
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	421 210	343 303
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-148 206	77 907
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	273 004	421 210

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Korrigeeritud saldo 31.12.2016	4 633 600	54 104	462 720	1 700 000	35 155 584	42 006 008
Aruandeaasta kasum (kahjum)					582 865	582 865
Muutused reservides				500 000		500 000
31.12.2017	4 633 600	54 104	462 720	2 200 000	35 738 449	43 088 873

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Landeste on Eesti Vabariigis registreeritud äriühing (registri number 10365978).

Seisuga 31.12.2017 koostatud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab Landeste AS (Emaettevõtte) ning tema tütarettevõtteid (koos kasutatuna Kontsern).

AS Landeste kontserni 2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad tütarettevõtted:

OÜ Landeste SPV, asukohamaa Eesti, osalus 100%

OÜ Ahtri Maja, asukohamaa Eesti, osalus 100%

AS Mestron Grupp, asukohamaa Eesti, osalus 100%

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudatused arvestuspõhimõtetes

Kontsern on järjepidevalt rakendanud lisa 1 kirjeldatud arvestuspõhimõtteid kõigi aruandes esitatud perioodide suhtes, välja arvatud allpool kirjeldatud muudatused.

Kontsern on kohaldanud alljärgnevat uut standardit ja standardi muudatust, mida oli võimalik esmakordselt rakendada alates 1. jaanuarist 2017.

Muudatuste kohaselt on ettevõtte lubatud investeeringuid tütarettevõtetesse, ühisettevõtetesse ja sidusettevõtetesse kajastada oma konsolideerimata finantsaruannetes kapitaliosaluse meetodil.

Muudatuste esmakordne rakendamine ei mõjutanud oluliselt Kontserni konsolideerimata finantsaruandeid kuna Kontsern kajastab investeeringuid tütarettevõtetesse, ühisettevõtetesse ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

Konsolideeritud aruande koostamine

Aruande koostamise alused

AS Landeste 2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kontsern on keskmise suurusega konsolideerimisgrupp.

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

Konsolideeritud aastaaruande lisades on esitatud emaettevõtte Landeste AS konsolideerimata aruanded.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades on avaldatud konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a. investeeringud tütarettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses.

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 õiglasel 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.

Müüdnud 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 õiglasel 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 põhjaruanded. Emaettevõtja põhjaruannete 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.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (s.h. laenukohustused, 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 väärtusest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu 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 2017 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 on vara, mida ettevõtte kasutab teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida kavatakse kasutada pikema perioodi jooksul, kui üks aasta.

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.

Materiaalne põhivara eemaldatakse bilansist, kui selle edasine kasutamine või müük ei tekita tõenäoliselt majanduslikku kasu. Müügist või mahakandmisest tekkiv kasum/kahjum on vahe saadud tasu ning põhiväärtuse jääkväärtuse vahel.

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

Maad ei amortiseerita.

Finantskohustused

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.

Tulud

Ettevõtte mõõdab tulu 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.

Müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kuid on tõenäoline, et ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulenevalt RTJ 2 p.29 on tehingute tõepärasemaks kajastamiseks saldeeritud saadud kommunaaltulu ja ostetud teenuse kulu summas 456 tuhat eur.

Kulud

Ettevõtte kajastab kulusid tekkepõhiselt, st hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida käsitletakse põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste kuluna. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

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 dividende 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 bilansiliste 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 äriolukordadele. 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)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	132 866	132 866	
Ostjatelt laekumata arved	154 824		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-21 958		
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 707	1 707	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	80 593	80 593	
Muud nõuded	5 373 058	5 373 058	4
Laenunõuded	5 373 058	5 373 058	
Ettemaksed	16 111	16 111	
Muud makstud ettemaksed	16 111	16 111	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 604 335	5 604 335	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	143 601	143 601	
Ostjatelt laekumata arved	206 385		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-62 784		
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 632	1 632	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	71 164	71 164	
Muud nõuded	8 570 827	8 570 827	4
Laenunõuded	8 570 827	8 570 827	
Ettemaksed	2 706	2 706	
Muud makstud ettemaksed	2 706	2 706	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 789 930	8 789 930	

Lisa 3 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
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
12316105	OÜ Landeste SPV	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	100

Lisa 4 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	5 373 058	5 373 058		
Seotud isikud	450 000	450 000	0	2018
Teised juriidilised isikud	4 698 058	4 698 058	0	2018
Füüsilised isikud	225 000	225 000	0	2018
Kokku muud nõuded	5 373 058	5 373 058		
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	8 570 827	8 570 827		
Seotud isikud	1 019 800	1 019 800	0	2017
Teised juriidilised isikud	7 271 224	7 271 224	0	2017
Füüsilised isikud	279 803	279 803	0	2017
Kokku muud nõuded	8 570 827	8 570 827		

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu		-19 130	-19 130
31.12.2017			
Soetusmaksumus	12 207 229	32 228 161	44 435 390
Akumuleeritud kulum		-41 872	-41 872
Jääkmaksumus	12 207 229	32 186 289	44 393 518

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 234 799	1 266 129
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	454 379	323 519

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Ostud ja parendused	5 317	1 407	6 724		8 518 327	8 518 327	8 525 051
Amortisatsioonikulu	-9 935	-330	-10 265	-3 368			-13 633
31.12.2017							
Soetusmaksumus	64 311	15 180	79 491	38 044	11 642 419	11 642 419	11 759 954
Akumuleeritud kulum	-29 382	-14 103	-43 485	-30 273	0	0	-73 758
Jääkmaksumus	34 929	1 077	36 006	7 771	11 642 419	11 642 419	11 686 196

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed		5 146
Transpordi- vahendid		5 146
Kokku		5 146

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Seotud isikud	1 347 801	1 347 801		
Teised juriidilised isikud	496 550	496 550		
Lühiajalised laenud kokku	1 844 351	1 844 351		
Pikaajalised laenud				
Rahandusministeerium	30 380		30 380	
Seotud isikud	14 626 060		14 626 060	
Teised juriidilised isikud	1 332 000		1 332 000	
Pikaajalised laenud kokku	15 988 440		15 988 440	
Laenukohustised kokku	17 832 791	1 844 351	15 988 440	
	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	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	55 570	55 570
Võlad töövõtjatele	15 539	15 539
Maksuvõlad	15 886	15 886
Muud võlad	66 700	66 700
Intressivõlad	66 700	66 700
Saadud ettemaksed	1 115 333	1 115 333
Muud saadud ettemaksed	1 115 333	1 115 333
Kokku võlad ja ettemaksed	1 269 028	1 269 028
	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
Muud saadud ettemaksed	257 862	257 862
Kokku võlad ja ettemaksed	336 413	336 413

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 470 275	1 442 432
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 470 275	1 442 432
Kokku müügitulu	1 470 275	1 442 432
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	1 234 799	1 266 129
Muud tulud	235 476	176 303
Kokku müügitulu	1 470 275	1 442 432

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	116 934	99 047
Sotsiaalmaksud	38 391	32 544
Kokku tööjõukulud	155 325	131 591
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	9	9

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	450 000	9 575 160	606 432	1 448 810

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 406	86 930	21 711	48 379

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

Lisa 12 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	102 740	211 983
Finantsinvesteeringud	226 279	195 433
Nõuded ja ettemaksed	3 664 832	4 432 216
Kokku käibevarad	3 993 851	4 839 632
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	4 046 642	3 306 917
Kinnisvarainvesteeringud	31 914 209	31 927 981
Materiaalsed põhivarad	11 685 755	3 174 007
Kokku põhivarad	47 646 606	38 408 905
Kokku varad	51 640 457	43 248 537
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 397 801	264 000
Võlad ja ettemaksed	2 470 039	268 992
Kokku lühiajalised kohustised	3 867 840	532 992
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	5 147 980	1 270 136
Kokku pikaajalised kohustised	5 147 980	1 270 136
Kokku kohustised	9 015 820	1 803 128
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)	36 294 985	36 061 573
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 179 228	233 412
Kokku omakapital	42 624 637	41 445 409
Kokku kohustised ja omakapital	51 640 457	43 248 537

Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	787 570	803 613
Muud äritulud	4 446	19 428
Mitmesugused tegevuskulud	-144 771	-65 969
Tööjõukulud	-135 466	-111 410
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-27 074	-21 386
Muud ärikulud	-78 140	-66 126
Kokku ärikasum (-kahjum)	406 565	558 150
Intressitulud	16	11
Intressikulud	-696	-696
Muud finantstulud ja -kulud	773 343	-324 053
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 179 228	233 412
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 179 228	233 412

Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	406 565	558 150
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	27 074	21 386
Muud korrigeerimised	57 575	15 936
Kokku korrigeerimised	84 649	37 322
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 424	-49 138
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 201 047	119 496
Laekunud intressid	15	11
Makstud intressid	-696	-696
Kokku rahavood äritegevusest	2 697 004	665 145
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-8 525 050	-2 795 657
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	15 965
Antud laenud	0	-215 642
Antud laenude tagasimaksed	707 158	2 439 642
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 817 892	-555 692
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 294 500	33 000
Saadud laenude tagasimaksed	-282 855	-85 211
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 011 645	-52 211
Kokku rahavood	-109 243	57 242
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	211 983	154 741
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-109 243	57 242
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	102 740	211 983

Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	4 633 600	54 104	462 720	36 294 985	41 445 409
Korrigeeritud saldo 31.12.2016	4 633 600	54 104	462 720	36 294 985	41 445 409
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 179 228	1 179 228
31.12.2017	4 633 600	54 104	462 720	37 474 213	42 624 637
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	4 633 600	54 104	462 720	37 474 213	42 624 637

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.04.2018

AS LANDESTE (registrikood: 10365978) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOONART RÄÄSK	Juhatuse liige	18.04.2018
LEHAR LINNO	Juhatuse liige	18.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS LANDESTE aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS LANDESTE ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2017 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 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas "Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga". Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 teatud 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 finantsaruandluse standardiga 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 liikvideerida 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:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid 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, väaresitiste 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 märkimisväärselt kahtlust 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/

Liili Kask

Vandeauditori number 206

Balti Audit OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 148

Lootsi tn 11, Tallinn, Harju maakond, 10151

18.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

AS LANDESTE (registrikood: 10365978) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIILI KASK	Vandeaudiitor	18.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	35 155 584
Aruandeaasta kasum (kahjum)	582 865
Kokku	35 738 449

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	787570	100.00%	Jah

Sidevahendid

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