

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Laulasmaa Invest OÜ

registrikood: 11937098

tänavaga nimi ja maja number: Tartu mnt 2

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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Kasutusrent	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 11 Üldhalduskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Laulasmaa Invest OÜ on asutatud mais 2010. aastal. Laulasmaa Invest OÜ ja selle emaettevõtja East Capital Laulasmaa Investment Consortium AB sõlmisid 31.07.2018 ühinemislepingu. Ühinemisleping oli 31.08.2018 kinnitatud East Capital Laulasmaa Investment Consortium AB ainuomaniku poolt, kelleks on Eastate AB. Selle tulemusena Laulasmaa Invest OÜ emaettevõtja on Eastate 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 2018 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2018	2017
Müügitulu (EUR)	954 355	893 759
Puhaskasum / -kahjum (EUR)	380314	2 434 990
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,79	1,82

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 lühiajaline pangalaen seisuga 31. detsember 2018 kandis fikseeritud intressimäära 1,72%. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

2018. majandusaastal oli Laulasmaa Invest OÜ üks palgaline töötaja, kellele arvestati tasu kokku 39 604 eurot (2017: 22 029 eurot). Juhatus liikmele tasu ei arvestatud ning tasusid ega soodustusi juhatus ei saanud.

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 885	474 703	
Nõuded ja ettemaksed	511 018	455 774	2
Kokku käibevarad	514 903	930 477	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 570 000	11 900 000	3
Materiaalsed põhivarad	774	1 354	4
Kokku põhivarad	12 570 774	11 901 354	
Kokku varad	13 085 677	12 831 831	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	128 004	374 651	6
Võlad ja ettemaksed	160 058	137 479	7
Kokku lühiajalised kohustised	288 062	512 130	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 726 075	2 852 479	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 726 075	2 852 479	
Kokku kohustised	3 014 137	3 364 609	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 688 670	7 029 676	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	380 314	2 434 990	
Kokku omakapital	10 071 540	9 467 222	
Kokku kohustised ja omakapital	13 085 677	12 831 831	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	954 355	893 759	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 077 210	-326 711	10
Brutokasum (-kahjum)	-122 855	567 048	
Üldhalduskulud	-113 875	-90 203	11
Muud äritulud	670 000	2 020 000	
Muud ärikulud	0	-17	
Ärikasum (kahjum)	433 270	2 496 828	
Intressitulud	45	17	
Intressikulud	-50 894	-61 754	13
Muud finantstulud ja -kulud	-2 107	-101	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	380 314	2 434 990	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	380 314	2 434 990	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Laulasmaa Invest OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS). Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglase 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttele lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Laulasmaa Invest OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat mõju või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid valitseb sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooliks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat mõju või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsember 2018 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	510 418	510 418	0	0
Ettemaksed	600	600	0	0
Tulevaste perioodide kulud	183	183	0	0
Muud makstud ettemaksed	417	417	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	511 018	511 018	0	0

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	444 998	444 998	0	0
Ettemaksed	10 776	10 776	0	0
Tulevaste perioodide kulud	10 776	10 776	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	455 774	455 774	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	9 880 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 020 000
31.12.2017	11 900 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	670 000
31.12.2018	12 570 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	932 407	877 067
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 055 262	-310 019

Laulasmaa Invest OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Keila vallas Laulasmaa külas.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutati sõltumatut eksperti ning õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9%, vakantsuse määr 0%-5%, 5-aastane rahavoo prognoos).

SEB panga kasuks on seatud hüpoteek 3 840 000 EUR, mis on laenu tagatis. Täiendav informatsioon laenukohustisest on avalikustatud lisas 6.

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta on toodud lisas 9 ja lisas 5 ning haldamiskulude kohta lisas 10. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
Ostud ja parendused	1 741	1 741
Amortisatsioonikulu	-387	-387
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 741	1 741
Akumuleeritud kulum	-387	-387
Jääkmaksumus	1 354	1 354
Amortisatsioonikulu	-580	-580
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 741	1 741
Akumuleeritud kulum	-967	-967
Jääkmaksumus	774	774

Täiendav informatsioon akumuleeritud kulumini kohta on avalikustatud lisas 11.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	932 407	877 067	9
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	12 570 000	11 900 000	3
Kokku	12 570 000	11 900 000	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	2 854 079	128 004	2 726 075	0	1,72%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	2 854 079	128 004	2 726 075				
Laenukohustised kokku	2 854 079	128 004	2 726 075				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenukohustused	246 647	246 647			3,5%	EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	246 647	246 647					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	2 980 483	128 004	2 852 479	0	1,72%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	2 980 483	128 004	2 852 479	0			
Laenukohustised kokku	3 227 130	374 651	2 852 479	0			

PANGALAENUD

Laenu alusvaluuta on EUR, intressimääraks 1,72% ning laenu tagasimakse tähtaeg on 17.07.2021. Laenu tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek SEB panga kasuks 3 840 000 EUR.

Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 3.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 31.12.2018.a. on 4 133 EUR (2017: 5 733 EUR).

MUUD LAENUKOHUSTUSED

Emaettevõttelt saadud laen on tagastatud aastal 2018, selle tingimusi on selgitatud lisas nr 14 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas nr 13.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	40 058	40 058	0	0
Maksuvõlad	78 941	78 941	0	0
Muud võlad	40 473	40 473	0	0
Intressivõlad	2 048	2 048	0	0
Muud viitvõlad	38 425	38 425	0	0
Saadud ettemaksed	586	586	0	0
Muud saadud ettemaksed	586	586	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	160 058	160 058	0	0

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	41 658	41 658	0	0
Maksuvõlad	75 668	75 668	0	0
Muud võlad	20 153	20 153	0	0
Intressivõlad	9 781	9 781	0	0
Muud viitvõlad	10 372	10 372	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	137 479	137 479	0	0

Võlad tarnijatele sisaldab kohustisi seotud osapooltele summas 5 514 EUR (2017: 5 086 EUR), lisa 14.

Maksukohustus koosneb käibemaksu võlgnevusest.

Intressivõlad sisaldavad:

1. Intressivõlad seotud osapooltele 0 EUR (2017: 7 572 EUR) lisa 14
2. Pangalaenu arvestuslik kulu 2 048 EUR (2017: 2 209 EUR)

Muud viitvõlad sisaldab kohustisi emattevõttele summas 13 963 EUR (2017: 0 EUR), lisa 14.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018.a moodustab 10 068 984 eurot (2017: 9 464 666 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 013 797 eurot (2017: 1 892 933 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 8 055 187 eurot (2017: 7 571 733 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018.a.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	954 355	893 759	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	954 355	893 759	
Kokku müügitulu	954 355	893 759	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	932 407	877 067	5
Muu müügitulu	21 948	16 692	
Kokku müügitulu	954 355	893 759	

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 3.

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Hoonete remont ja haldus	-1 075 070	-324 513	
Muud	-2 140	-2 198	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 077 210	-326 711	3

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-8 233	-8 821	
Lähetuskulud	-482	-609	
Tööjõukulud	-39 604	-22 031	12
Amortisatsioonikulu	-580	-387	4
Muud	-12 921	-10 355	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-52 055	-48 000	
Kokku üldhalduskulud	-113 875	-90 203	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Palgakulu	-29 600	-16 465	
Sotsiaalmaksud	-10 004	-5 564	
Kokku tööjõukulud	-39 604	-22 029	11
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	1	1	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-50 894	-61 754
Kokku intressikulud	-50 894	-61 754

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2018

Pangalaenu intress 50 894 (lisa 6)

Kokku: 50 894 eurot

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2017

Pangalaenu intress 53 121 (lisa 6)

Emaettevõtte laenu intress 8 633 (lisa 14)

Kokku: 61 754 eurot

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Eastate AB
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	13 963	254 219
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 514	5 086

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	49 104	49 083

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

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- Tasumata arvest emaettevõttele summas 2 411 EUR ja muudest viitvõlgadest summas 11 552 EUR.
- Tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 5 514 EUR (2017: 5 086 EUR) (lisa 7).
- Lühiajalistest laenukohustusest emaettevõttele summas 0 EUR (2017: 246 647 EUR) (lisa 6) ning intresside kohustusest summas 0 EUR (2017: 7 572 EUR) (lisa 7,13). Lühiajaline laen emaettevõttele oli tagastatud aastal 2018.

2018 tehingute selgitused:

- Aastal 2018 ühines Laulasmaa Invest OÜ oma emaettevõttega East Capital Laulasmaa Investment Consortium AB. East Capital Laulasmaa Investment Consortium ainuomanik on Eastate AB. Seega Laulasmaa Invest OÜ emaettevõtja on Eastate AB.

2017 tehingute selgitused:

- Emaettevõttele maksti intresse summas 10 000 EUR. Intresse arvestati kokku 8 633 EUR (lisa 13).

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2019

Laulasmaa Invest OÜ (registrikood: 11937098) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	28.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Laulasmaa Invest OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Laulasmaa Invest OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ja sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

04.07.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Laulasmaa Invest OÜ (registrikood: 11937098) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	04.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 688 670
Aruandeaasta kasum (kahjum)	380 314
Kokku	10 068 984
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 068 984
Kokku	10 068 984

Kasum jääb jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	954355	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eastate AB	556690-0014	Rootsi	2556 EUR (osa)

Sidevahendid

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