

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: osäühing Läänemaa Invest

registrikood: 11519142

tänavanimi, Väike-Viigi

maja number: 4

linn: Haapsalu linn, Haapsalu linn

vald: Haapsalu linn

maakond: Lääne maakond

postisihthnumber: 90502

telefon: +372 5182706, +372 5069600

e-posti aadress: siim@apslund.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Tulumaks	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ Läänemaa Invest on asutatud 2008 aastal, 100 %-liselt Eesti erakapitalil. Firma põhitegevusaladeks on kinnisvara kohene väljaost kliendilt, kinnisvara ostu- müügi vahendus, notariaalsete lepingute sõlmimise organiseerimine ja ettevalmistamine ning maa rentimine.

2019 aastal oli firma müügitulu 411,3 tuhat eurot, mis on 66 tuhat eurot suurem kui 2018 aastal.

2019.aastal ühines ettevõtte Linnamäe Põld OÜ-ga. Läänemaa Invest OÜ oli ühendav ühing .

Pandeemia mõjuga seotud asjaolud on avalikustatud lisas "Aruandekuupäeva järgsed sündmused".

Ettevõtte on piisavate varadega, maksejõuline ja jätkuvalt optimistlikult tulevikku vaatav.

-		2019	2018
müügitulu	kasumiaruanne	411314	344644
käibe kasv	võrdlus eelmise perioodiga	19%	35%
ärikasumi määr	ärikasum/(müügitulu+muu äritulu) *100	74	70
puhaskasum	kasumiaruanne	688819	642593
kasumi kasv %	võrdlus eelmise perioodiga	7%	141%
debitoorse võla kattekordaja	müügitulu/debitoorne võlgnevus	22,12	16,28
lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara/lühiajalised kohustused	0,80	1,17
ROA - varade tulukus	puhaskasum/ varad kokku	10%	13%
ROE - omakapitali tulukus	puhaskasum/ omakapital kokku	18%	20%

Siim Saareväli

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	297 508	146 673	
Nõuded ja ettemaksed	54 789	21 793	2
Kokku käibevarad	352 297	168 466	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	182 684	182 684	3,4
Kinnisvarainvesteeringud	6 111 370	4 614 888	5
Materiaalsed põhivarad	19 380	22 820	6
Immateriaalsed põhivarad	1 534	1 534	7
Kokku põhivarad	6 314 968	4 821 926	
Kokku varad	6 667 265	4 990 392	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	345 921	67 549	8
Võlad ja ettemaksed	96 397	76 156	9
Kokku lühiajalised kohustised	442 318	143 705	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 315 918	1 665 884	8
Kokku pikaajalised kohustised	2 315 918	1 665 884	
Kokku kohustised	2 758 236	1 809 589	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 682	2 682	
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 217 260	2 535 260	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	688 819	642 593	14
Kokku omakapital	3 909 029	3 180 803	
Kokku kohustised ja omakapital	6 667 265	4 990 392	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	411 314	344 644	11
Muud äritulud	559 544	628 360	5,12
Mitmesugused tegevuskulud	-152 702	-146 519	
Tööjõukulud	-69 281	-105 791	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 840	-26 521	
Muud ärikulud	-7 633	-8 475	
Ärikasum (kahjum)	721 402	685 698	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	15 000	0	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	-89	
Intressikulud	-31 956	-16 766	
Muud finantstulud ja -kulud	71	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	704 517	668 843	
Tulumaks	-15 698	-26 250	14
Aruandeaasta kasum (kahjum)	688 819	642 593	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga.

Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse alusel rahandusministri määrusega.

Läänemaa Invest OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande kasutades kasumiaruande koostamisel EV Raamatupidamise seaduse lisas nr 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ja muid lühiajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis alates 2016.a. tema õiglases väärtuses. Investeeringute müügitulud ja ümberhindamise tulemusel tekkinud kasumid kajastatakse kasumiaruande "Muud äritulud" kirjel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse

kasutuselevõtmise hetkel kulusse.

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmed	5-6 aastat

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulud kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Väljarenditavat vara kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt osaühingu põhikirjale moodustatakse reservkapital, mille suurus on üks kümnendik (1/10) osakapitali suuruselt. Reservkapitali kantakse igal majandusaastal üks kahekümnendik (1/20) ühingu puhaskasumist, kuni reservkapitali minimaalse suuruse saavutamiseni.

Osanike koosolek võib otsustada, et reservkapitali kantakse ka muid summasid. Reservkapitali võib kasutada ka osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu

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.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulused kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude- kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekkimisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekkimisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Vastavalt tulumaksuseadusele maksustatakse ettevõtte tasandil dividend ulatuses, mis on väiksem kui eelnenud kolme kalendriaasta keskmine Seltsi poolt Eestis maksustatud jaotatud kasum või sellega võrdne, tulumaksu määraga 14% (14/86 netosummast). Ülejäänud osale dividendi väljamaksest on tulumaks 20% (20/80 netosummast). Madalamat maksumäära kohaldatakse seadusest tulenevalt 2020. aastal ühele kolmandikule 2018 ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Sellest tulenevalt maksustatakse 14,56% dividendide väljamaksest madalama maksumääraga (14%) ja 85,44% maksustatakse 20% tulumaksu määraga.

Tulumaksuseaduse § 41 punktist 7.2 ja §43 lõige 1.1 tulenevalt on ettevõtte kohustatud 7% tulumaksu kinni pidama füüsilisele isikule makstud dividendilt, kui see on maksustatud 14% tulumaksu määraga. Seda ka juhul, kui füüsilisest isikust aktsionär hoiab aktsiaid investeerimiskontol. Füüsilisest isikust osanikele laekub dividend netosummana, millelt on kogu tulumaks juba kinni peetud.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

A) ettevõtte omanikud ja juhtkond

B) ettevõtte juhtkonna perekonnaliikmed

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 594	18 594
Ostjatelt laekumata arved	18 594	18 594
Muud nõuded	4 445	4 445
Laenunõuded	4 000	4 000
Intressinõuded	59	59
Viitlaekumised	386	386
Ettemaksed	28 000	28 000
Muud makstud ettemaksed	28 000	28 000
Ettevõtte tulumaksu ettemaks	3 750	3 750
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 789	54 789
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	21 167	21 167
Ostjatelt laekumata arved	21 167	21 167
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	109	109
Muud nõuded	517	517
Viitlaekumised	517	517
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 793	21 793

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11622851	Rannalill OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
Rannalill OÜ	2 684	2 684
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 684	2 684

Aruandeaastal jagunes sidusettevõtja Linnamäe Peekon OÜ, ettevõtte omandas 100% Linnamäe Põld OÜ osadest soetusmaksumusega 434 tuhat eurot.

Aruandeaastal viidi läbi tütarettevõtja ühendamine, ühinemise mõju ettevõtte jaotamata kasumile oli + 124,9 tuhat eurot.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12256911	Linnamäe Peekon OÜ	Eesti	Seakasvatus	50	50
14793040	Linnamäe kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	31.12.2019
Linnamäe Peekon	180 000		180 000
Linnamäe Kinnisvara OÜ	0	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	180 000	0	180 000

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Linnamäe Kinnisvara OÜ	50	28.06.2019	0

Linnamäe Kinnisvara OÜ asutati aruandeaastal sidusettevõtja Linnamäe Peekon OÜ jagunemise teel.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	4 614 888
Ostud ja parendused	328 423
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	475 838
Müügid	-723 419
Lisandumised äriühenduste kaudu	1 415 640
31.12.2019	6 111 370

	2019	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	364 829	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	805 901	

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel on juhatus kasutanud konservatiivset turumeetodit hindamise juures ettevõtteväliseid

hindajaid kasutamata.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	135 968	2 050	138 018
Akumuleeritud kulum	-85 804	-683	-86 487
Jääkmaksumus	50 164	1 367	51 531
Amortisatsioonikulu	-25 701	-820	-26 521
Müügid (jääkmaksumuses)	-2 190		-2 190
31.12.2018			
Soetusmaksumus	127 070	2 050	129 120
Akumuleeritud kulum	-104 797	-1 503	-106 300
Jääkmaksumus	22 273	547	22 820
Ostud ja parendused	16 400		16 400
Muud ostud ja parendused	16 400		16 400
Amortisatsioonikulu	-19 293	-547	-19 840
31.12.2019			
Soetusmaksumus	139 496	2 050	141 546
Akumuleeritud kulum	-120 116	-2 050	-122 166
Jääkmaksumus	19 380	0	19 380

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 534	1 534
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 534	1 534
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 534	1 534
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 534	1 534
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 534	1 534
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	1 534	1 534

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Omaniku laen 1	7 844	7 844				
Laen seotud osapoolet	145 000	145 000				
Lühiajalised laenud kokku	152 844	152 844				
Pikaajalised laenud						
Pangalaen 1	182 000	14 000	168 000		euro	31.01.2023
Pangalaen 2	80 740	80 740			euro	30.10.2020
Pangalaen 3	164 088	15 801	148 287		euro	30.08.2022
Pangalaen 4	842 000	52 625	789 375		euro	31.08.2024
Pangalaen 5	425 000	28 333	396 667		euro	31.05.2024
Eesti Vabariik	52 166	1 578	6 312	44 276	euro	31.12.2054
Omaniku laen	763 001		763 001		euro	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 508 995	193 077	2 271 642	44 276		
Laenukohustised kokku	2 661 839	345 921	2 271 642	44 276		

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Omaniku laen 1	7 844	7 844				
Lühiajalised laenud kokku	7 844	7 844				
Pikaajalised laenud						
Pangalaen 1	196 000	14 000	182 000			
Pangalaen 2	94 013	13 273	80 740			
Pangalaen 3	179 643	15 555	164 088			
Eesti Vabariik	53 745	2 690	6 332	44 723		
Omaniku laen	763 001		763 001			
Seotud osapoole laen	425 000		425 000			
Pikaajalised laenud kokku	1 711 402	45 518	1 621 161	44 723		
Muud laenukohustised						
Kapitalirent	14 187	14 187				
Muud laenukohustised kokku	14 187	14 187				
Laenukohustised kokku	1 733 433	67 549	1 621 161	44 723		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
--	------------	------------

Maa	3 238 424	835 000
Ehitised	400 000	400 000
Kokku	3 638 424	1 235 000

Ettevõtte on pangalaenude tagatiseks seadnud hüpoteeke kinnisvarainvesteeringutele kokku summas 5 672 000 eurot

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 964	14 964
Võlad töövõtjatele	7 637	7 637
Maksuvõlad	54 864	54 864
Saadud ettemaksed	18 932	18 932
Muud saadud ettemaksed	18 932	18 932
Kokku võlad ja ettemaksed	96 397	96 397
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 468	9 468
Võlad töövõtjatele	8 470	8 470
Maksuvõlad	58 218	58 218
Kokku võlad ja ettemaksed	76 156	76 156

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 130 583	2 544 724
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	775 496	633 128
Kokku tingimuslikud kohustised	3 906 079	3 177 852

Ettevõttel on 2020. aastal võimalik maksta madalama maksumääraga dividende summas 65000 eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	411 314	344 644
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	411 314	344 644
Kokku müügitulu	411 314	344 644
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üürile andmine ja käitlus	364 829	254 458
muude mitmeaastaste taimede kasvatus	680	495
ehitusteenused	10 320	61 755
transporditeenused tellimisel	17 798	20 436
raieõiguse müük	6 250	7 500
konsultatsioonid	11 437	0
Kokku müügitulu	411 314	344 644

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	82 482	135 226
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	475 839	493 133
Muud	1 223	1
Kokku muud äritulud	559 544	628 360

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	51 948	79 204
Sotsiaalmaksud	17 333	26 587
Kokku tööjõukulud	69 281	105 791
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	8
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	5
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	90 000	15 698	105 000	26 250
Eesti	90 000	15 698	105 000	26 250
Kokku	90 000	15 698	105 000	26 250

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	4 059	0	0	0
Sidusettevõtjad			1 049	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	921 086	1 301	1 200 701

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad									
Rannalill OÜ	4 000		59				3%	EURO	2020
Sidusettevõtjad									
Linnamäe Põld OÜ	10 000	10 000	0				0	euro	31.08.2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Sulev Invest OÜ				145 000	425 000	11 095	5% aastas	euro	31.12.2020
Siim Varad OÜ				20 000	20 000	0	0	euro	31.12.2019

2018	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad			
Majahaldur OÜ	442		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Seotud osapool		500 000	75 000
Omanik			150 000

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad		5 125		59 570
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51 233	2 918	58 595	5 250

Põhivarade ostud ja müügid

	2019		2018	
	Ostetud põhivara	Müüdnud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdnud põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 400	0	0	0

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

COVID-19 mõju

Jälgime olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärset negatiivset mõju meie tegevusele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2020

osaühing Läänemaa Invest (registrikood: 11519142) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIIM SAAREVÄLI	Juhatuse liige	11.06.2020
SULEV SAAREVÄLI	Juhatuse liige	11.06.2020
OTT SAAREVÄLI	Juhatuse liige	11.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Läänemaa Invest osanikele

Märkusega arvamused

Oleme auditeerinud osaühing Läänemaa Invest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt osaühing Läänemaa Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte kajastab seisuga 31.12.2019 koostatud bilansis kinnisvarainvesteeringuid summas 6 111 370 eurot õiglase väärtuse meetodil, mille hulgas on maatulundusmaid summas 5 711 370 eurot ning hooneid 400 000 eurot. Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus õiglasele väärtusele on läbi viidud juhtkonna hinnangu põhjal, kaasamata ettevõtteväliseid sõltumatu ekspertide, nagu on selgitatud raamatupidamise aastaaruande lisas nr. 5 “Kinnisvarainvesteeringud”.

Oma analüüsi tulemusena leidsime, et kui maatulundusmaid oleks bilansipäeval hinnatud Maa-ameti poolt avaldatud 2019. aasta Eesti keskmise haritava maa mediaanhinna alusel, milleks on 3289 eurot hektar, siis oleks maade õiglase väärtus bilansis pidanud olema 1 064 tuhat eurot suurem. Samas nimetatud mediaanhind on terve 2019. aasta keskmine, mitte hind bilansipäeval seisuga 31.12.2019. Kuna maade hindamisel tuleb arvesse võtta nende asukohta, pindala, viljakust, kitsendusi jm olulisi tegureid, meil puudub selline juhtkonnapoolne üksikasjalik analüüs ja hindamine, siis ei ole meil võimalik leida täpset mõju aruannetele. Meie hinnangul on maatulundusmaad bilansis alahinnatud, seda arvamust toetavad ka 2020. aasta alguses tehtud ettevõttepoolsed reaalsed müügitehingud.

Kuna hoonete hindamisel ei ole aruandeaastal ega lähiminevikus kasutatud sõltumatute ekspertide abi, siis ei saa me avaldada arvamust, kas bilansis kajastatud hoonete õiglase väärtus summas 400 tuhat eurot on asjakohane või mitte.

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 sõltumatu kooskõlas kutseliste arvestuseksperdi 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 märkusega 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. Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus” on maatulundusmaad summas 5 711 tuhat eurot bilansis alahinnatud ning hoonete õiglasele väärtusele osas summas 400 tuhat eurot ei saa me avaldada arvamust. Seetõttu oleme me teinud järelduse, et ka muu informatsioon, täpsemalt asjassepuutuvad finantssuhtarvud, on selle asjaoluga seoses väärkajastatud.

Juhtkonna 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, esitada 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.

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 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 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 arvamust. 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 õiglase esitusviisi.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Made Tamm

Vandeauditori number 353

Osaühing Gaidian

Auditiorettevõtja tegevusloa number 117

Kullimänniku tee 30, Papsaare küla, Pärnu linn, Pärnu maakond, 88317

12.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Läänemaa Invest (registrikood: 11519142) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADE TAMM	Vandeaudiitor	12.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 217 260
Aruandeaasta kasum (kahjum)	688 819
Kokku	3 906 079
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 906 079
Kokku	3 906 079

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 217 260
Aruandeaasta kasum (kahjum)	688 819
Kokku	3 906 079
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 906 079
Kokku	3 906 079

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	364829	88.70%	Jah
Sõitjate muu kohalik liinivedu	49319	17798	4.33%	Ei
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	43391	10320	2.51%	Ei
Metsamajandust abistavad tegevused	02401	6250	1.52%	Ei
Muude mitmeaastaste taimede kasvatus	01291	680	0.17%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sulev Saareväli	36209274713	Eesti	894 EUR (Lihtomand)
Siim Saareväli	38211284710	Eesti	894 EUR (Lihtomand)
Ott Saareväli	38412084720		894 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5182706
Mobiiltelefon	+372 5069600
E-posti aadress	siim@apslund.ee