

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: osühing Läänemaa Invest

registrikood: 11519142

tänav a nimi, Väike-Viigi

maja ja korteri 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 Covid-19 pandeemia mõju ettevõttele	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.

2020 aastal oli firma müügitulu 422,2 tuhat eurot, mis on 10,9 tuhat eurot suurem kui 2019 aastal.

Pandeemia mõjuga seotud asjaolud on avalikustatud lisas " Covid-19 pandeemia mõju ettevõttele".

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

-		2020	2019
müügitulu	kasumiaruanne	422 242	411 314
käibe kasv	võrdlus eelmise perioodiga	3%	19%
ärikasumi määr	ärikasum/(müügitulu+muu äritulu) *100	79	74
puhaskasum	kasumiaruanne	1 035 056	688 819
kasumi kasv %	võrdlus eelmise perioodiga	50%	7,0%
debitoorse võla kattekordaja	müügitulu/debitoorne võlgnevus	10,20	22,12
lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara/lühiajalised kohustused	0,43	0,80
ROA - varade tulukus	puhaskasum/ varad kokku * 100	13%	10%
ROE - omakapitali tulukus	puhaskasum/ omakapital kokku * 100	21%	18%

Siim Saareväli

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	321 200	297 508	
Nõuded ja ettemaksed	44 138	54 789	2
Kokku käibevarad	365 338	352 297	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	182 684	182 684	3
Kinnisvarainvesteeringud	7 521 090	6 111 370	5
Materiaalsed põhivarad	138 412	19 380	6
Immateriaalsed põhivarad	1 534	1 534	7
Kokku põhivarad	7 843 720	6 314 968	
Kokku varad	8 209 058	6 667 265	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	735 420	345 921	8,15
Võlad ja ettemaksed	107 650	96 397	9
Kokku lühiajalised kohustised	843 070	442 318	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 516 454	2 315 918	8,15
Kokku pikaajalised kohustised	2 516 454	2 315 918	
Kokku kohustised	3 359 524	2 758 236	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 682	2 682	
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 811 528	3 217 260	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 035 056	688 819	10
Kokku omakapital	4 849 534	3 909 029	
Kokku kohustised ja omakapital	8 209 058	6 667 265	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	422 242	411 314	11
Muud äritulud	981 924	559 544	12
Mitmesugused tegevuskulud	-195 495	-152 702	
Tööjõukulud	-73 933	-69 281	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 288	-19 840	6,7
Muud ärikulud	-12 023	-7 633	
Ärikasum (kahjum)	1 108 427	721 402	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	15 000	
Intressikulud	-55 600	-31 956	
Muud finantstulud ja -kulud	198	71	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 053 025	704 517	
Tulumaks	-17 969	-15 698	14
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 035 056	688 819	

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

Rahana 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
Masinad 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 otsekulutused 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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	41 413	41 413
Ostjatelt laekumata arved	41 413	41 413
Ettemaksed	2 725	2 725
Tulevaste perioodide kulud	2 472	2 472
Muud makstud ettemaksed	253	253
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 138	44 138

	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

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11622851	Maa ja Talu OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
Maa ja Talu OÜ	2 684	2 684
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 684	2 684

Aruandeaastal muutis Ranalill OÜ nime. Uus ärinimi on Maa ja Talu OÜ

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12256911	Linnamäe Peekon OÜ	Eesti	Seakasvatus	50	50
14793040	Linnamäe kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
Linnamäe Peekon	180 000	180 000
Linnamäe Kinnisvara OÜ	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	180 000	180 000

Linnamäe Kinnisvara OÜ asutati 2019.a.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
Ostud ja parendused	1 089 233
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	743 725
Müügid	-423 238
31.12.2020	7 521 090

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	380 974	364 829
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	618 932	805 901

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel on juhatus kasutanud konservatiivset turumeetodit hindamise juures ettevõtteväliseid hindajaid kasutamata.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
		Muud materiaalsed põhivarad	
	Transpordivahendid		
31.12.2019			
Soetusmaksumus	139 496	2 050	141 546
Akumuleeritud kulum	-120 116	-2 050	-122 166
Jääkmaksumus	19 380	0	19 380
Ostud ja parendused	133 320		133 320
Muud ostud ja parendused	133 320		133 320
Amortisatsioonikulu	-14 288		-14 288
Müügid (jääkmaksumuses)	0		0
31.12.2020			
Soetusmaksumus	158 232	2 050	160 282
Akumuleeritud kulum	-19 820	-2 050	-21 870
Jääkmaksumus	138 412	0	138 412

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2020
Masinad ja seadmed	40 250
Transpordivahendid	40 250
Kokku	40 250

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 534	1 534
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	1 534	1 534
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 534	1 534
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	1 534	1 534
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 534	1 534
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 534	1 534

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	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 osapoolelt	572 000	572 000				
Lühiajalised laenud kokku	579 844	579 844				
Pikaajalised laenud						
Pangalaen 1	168 000	14 000	154 000		euro	31.01.2023
Pangalaen 2	67 340	13 450	53 890		euro	30.10.2025
Pangalaen 3	148 287	16 067	132 220		euro	30.08.2022
Pangalaen 4	789 375	52 625	736 750		euro	31.08.2024
Pangalaen 5	596 667	39 778	556 889		euro	31.05.2024
Eesti Vabariik	51 035	1 583	6 312	43 140	euro	31.12.2054
Kapitalirent 2 lepingut	88 325	18 073	70 252		euro	31.08.2025
Omaniku laen	763 001		763 001		euro	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 672 030	155 576	2 473 314	43 140		
Laenukohustised kokku	3 251 874	735 420	2 473 314	43 140		

	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 osapoolelt	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		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Maa	3 729 000	3 238 424

Ehitised	410 000	400 000
Kokku	4 139 000	3 638 424

Ettevõtte on pangalaenude tagatiseks seadnud hüpoteeke kinnisvarainvesteeringutele kokku summas 2 974 000 eurot

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	23 069	23 069
Võlad töövõtjatele	7 887	7 887
Maksuvõlad	76 694	76 694
Kokku võlad ja ettemaksed	107 650	107 650
	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

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 883 652	3 130 583
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	962 932	775 496
Kokku tingimuslikud kohustised	4 846 584	3 906 079

Ettevõtte on 2021. aastal võimalik maksta madalama maksumääraga dividende summas 91 514 eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	422 242	411 314
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	422 242	411 314
Kokku müügitulu	422 242	411 314
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üürile andmine ja käitlus	380 974	364 829
muude mitmeaastaste taimede kasvatus	800	680
ehitusteenused	3 663	10 320
transporditeenused tellimisel	19 829	17 798
raieõiguse müük	2 640	6 250
konsultatsioonid	14 336	11 437
Kokku müügitulu	422 242	411 314

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	235 944	82 482
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	743 725	475 839
Muud	2 255	1 223
Kokku muud äritulud	981 924	559 544

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	55 394	51 948
Sotsiaalmaksud	18 539	17 333
Kokku tööjõukulud	73 933	69 281
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	94 550	17 969	90 000	15 698
Eesti	94 550	17 969	90 000	15 698
Kokku	94 550	17 969	90 000	15 698

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	0	0	4 059	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	201	1 360 443	0	921 086

Laenud

2020	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Maa ja Talu OÜ	4 000	2 000	2 000	59	3%	euro	2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Sulev Invest OÜ		673 600	246 600	20 319	5% aastas	euro	31.12.2021
Siim Varad OÜ		75 000	75 000			euro	
Juhatuse liige		15 000	15 000			euro	

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	0	3 419	0	5 125
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	79 553	2 918	51 233	2 918

Põhivarade ostud ja müügid

	2020		2019	
	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	0	0	16 400	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	31 000	0	0

Lisa 16 Covid-19 pandeemia mõju ettevõttele

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Jälgime olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärset negatiivset mõju meie tegevusele. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele ja tema finantsnäitajatele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2021

osaühing Läänemaa Invest (registrikood: 11519142) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SULEV SAAREVÄLI	Juhatuse liige	10.05.2021
SIIM SAAREVÄLI	Juhatuse liige	10.05.2021
OTT SAAREVÄLI	Juhatuse liige	10.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Läänemaa Invest osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Läänemaa Invest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 olulistes osades õiglaselt osaühing Läänemaa Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte kajastab seisuga 31.12.2020 koostatud bilansis kinnisvarainvesteeringuid summas 7521090 eurot õiglase väärtuse meetodil (2019: 6111370 eurot). Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus õiglasele väärtusele on läbi viidud juhtkonna hinnangu põhjal, kaasamata ettevõtteväliseid sõltumatuid eksperte, nagu on selgitatud raamatupidamise aastaaruande lisas nr. 5 “Kinnisvarainvesteeringud”.

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringute koosseisus maatulundusmaid summas 7001090 eurot (2019: 5611370 eurot). Oma analüüsi tulemusena leidsime, et kui maatulundusmaid oleks bilansipäeval hinnatud Maa-ameti poolt avaldatud 2020. aasta Eesti keskmise haritava maa mediaanhinna alusel, milleks on 3612 eurot (2019: 3289 eurot) hektar, siis oleks maade väärtus bilansis olnud ligikaudu 922 tuhat eurot suurem (2019: 1064 tuhat eurot suurem). Kuna maade hindamisel tuleb arvesse võtta nende asukohta, viljakust, pindala, 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 oluliselt alahinnatud.

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringute koosseisus hoonestatud kinnistuid õiglase väärtuse meetodil summas 520000 eurot (2019: 500000 eurot). Kuna kinnistute hindamisel ei ole aruandeaastal ega ka varasematel aastatel kasutatud ettevõtteväliseid sõltumatute ekspertide hinnanguid, ei saa me avaldada arvamust, kas bilansis kajastatud kinnistute õiglane väärtus summas 520 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 ettevõtet sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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. Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus” on kinnisvarainvesteeringud (maatulundusmaad) bilansis oluliselt alahinnatud ning hoonestatud kinnistute väärtuse osas ei ole meil auditi piiratud ulatuse tõttu võimalik arvamust avaldada. Seetõttu 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, 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.

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, väärresitiste 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 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/

Made Tamm

Vandeauditori number 353

Osaühing Gaidian

Audiitorettevõtja tegevusloa number 117

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

10.05.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Läänemaa Invest (registrikood: 11519142) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADE TAMM	Vandeaudiitor	10.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 811 528
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 035 056
Kokku	4 846 584
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 846 584
Kokku	4 846 584

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 811 528
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 035 056
Kokku	4 846 584
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 846 584
Kokku	4 846 584

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	380974	90.23%	Jah
Sõitjate muu kohalik liinivedu	49319	19829	4.70%	Ei
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	43391	3663	0.87%	Ei
Metsamajandust abistavad tegevused	02401	2640	0.63%	Ei
Muude mitmeaastaste taimede kasvatuse	01291	800	0.19%	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