

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** AS LANDESTE

**registrikood:** 10365978

**tänava/talu nimi,** Roseni tn 13  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10111

**telefon:** +372 6580070

**e-posti aadress:** info@rendipinnad.ee

## Sisukord

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                        | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                          | 4  |
| Konsolideeritud bilanss                               | 4  |
| Konsolideeritud kasumiaruanne                         | 5  |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne                   | 6  |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne          | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                    | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                             | 8  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                           | 11 |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad               | 12 |
| Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad               | 12 |
| Lisa 5 Muud nõuded                                    | 12 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud                       | 13 |
| Lisa 7 Materiaalsed põhivarad                         | 14 |
| Lisa 8 Laenukohustised                                | 15 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                            | 16 |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad             | 16 |
| Lisa 11 Aktsiakapital                                 | 16 |
| Lisa 12 Müügitulu                                     | 17 |
| Lisa 13 Muud äritulud                                 | 17 |
| Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud                     | 17 |
| Lisa 15 Tööjõukulud                                   | 18 |
| Lisa 16 Muud ärikulud                                 | 18 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                              | 18 |
| Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva              | 19 |
| Lisa 19 Konsolideerimata bilanss                      | 20 |
| Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne                | 21 |
| Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne          | 22 |
| Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne | 23 |
| Aruande allkirjad                                     | 24 |
| Vandeaudiitori aruanne                                | 25 |

## Tegevusaruanne

AS Landeste põhitegevuseks on endale kuuluva kinnisvara üürileandmine ja üüripindade haldamine ja hooldamine. Ettevõtte on koostanud aastal 2019 konsolideeritud majandusaasta aruande. Ettevõtja tütarettevõtjate tegevuseks on samuti peamiselt kinnisvaraala tegevus. Kontsern omab mitmeid ärikinnisvara objekte.

Majandusaasta 2019 möödus tavapäraselt, üüriturug püsis stabiilsena.

Põhitegevust iseloomustavaid suhtarve (konsolideeritud näitajate alusel):

|                                      | 2019 | 2018  |
|--------------------------------------|------|-------|
| Tulu kasv                            | 4%   | 19%   |
| Kasumi kasv/-langus                  | -90% | 1073% |
| Puhaskasumi marginaal                | 75%  | 766%  |
| Ärikasumi marginaal                  | 73%  | 788%  |
| Omakapitali määr                     | 81%  | 78%   |
| Varade tootlus                       | 2%   | 18%   |
| Kinnisvaraportfellitootlus           | 2%   | 23%   |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 1    | 0,69  |
| ROA                                  | 2%   | 18%   |
| ROE                                  | 2%   | 23%   |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu);

Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu);

Omakapitali määr (omakapital/varad):

Varade tootlus (puhaskasum/koguvarad):

Kinnisvaraportfellitootlus ((ärikasum+kulum)/kinnisvaraportfell);

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused);

ROA % (puhaskasum/varad\*100)

ROE % (puhaskasum/omakapital\*100)

Keskmine täistööajaga töötajate arv 2019.a. oli 10. Tööjõukulud suurenesid ca 8% ja olid 2019.a. ligikaudu 178 tuhat eurot.

Järgmise majandusaasta strateegia on jätkuvalt kinnisvaraportfelli võimalikult kuluefektiivne juhtimine ja maksimaalne pindade täituvuse säilitamine. AS Landeste on jätkuvalt maksejõuline, piisavate varadega ja kindlalt turupositsioonil tegutsev ettevõtte, mis on kinnitanud oma konkurentsivõimet, jätkusuutlikkust ka majandusliku surutise oludes.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

|                                                                          | 31.12.2019        | 31.12.2018        | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                                                    |                   |                   |         |
| Käibevarad                                                               |                   |                   |         |
| Raha                                                                     | 2 384 041         | 1 108 602         |         |
| Finantsinvesteeringud                                                    | 166 265           | 243 354           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 2 436 722         | 2 897 922         | 2,5     |
| <b>Kokku käibevarad</b>                                                  | <b>4 987 028</b>  | <b>4 249 878</b>  |         |
| Põhivarad                                                                |                   |                   |         |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 6 260 242         | 7 690 340         | 2,5     |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 60 465 708        | 61 062 531        | 6       |
| Materiaalsed põhivarad                                                   | 33 797            | 30 280            | 7       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                                                   | <b>66 759 747</b> | <b>68 783 151</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>71 746 775</b> | <b>73 033 029</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                                                 |                   |                   |         |
| Kohustised                                                               |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                                                  |                   |                   |         |
| Laenukohustised                                                          | 4 702 413         | 5 713 787         | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 263 316           | 459 053           | 3,9     |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                                     | <b>4 965 729</b>  | <b>6 172 840</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                                                  |                   |                   |         |
| Laenukohustised                                                          | 8 386 877         | 9 820 164         | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>                                     | <b>8 386 877</b>  | <b>9 820 164</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                                                  | <b>13 352 606</b> | <b>15 993 004</b> |         |
| Omakapital                                                               |                   |                   |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |                   |                   |         |
| Aktiivakapital nimiväärtuses                                             | 25 600            | 25 600            | 11      |
| Ülekurs                                                                  | 4 662 104         | 4 662 104         |         |
| Kohustuslik reservkapital                                                | 462 720           | 462 720           |         |
| Muud reservid                                                            | 2 200 000         | 2 200 000         |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 49 689 601        | 36 297 292        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | 1 354 144         | 13 392 309        |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>58 394 169</b> | <b>57 040 025</b> |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>58 394 169</b> | <b>57 040 025</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>                                    | <b>71 746 775</b> | <b>73 033 029</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                          | 2019             | 2018              | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|---------|
| Müügitulu                                                | 1 813 658        | 1 747 284         | 12      |
| Muud äritulud                                            | 154 217          | 12 473 488        | 13      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                | -300 985         | -159 344          | 14      |
| Tööjõukulud                                              | -178 366         | -163 881          | 15      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                      | -35 908          | -30 259           | 6,7     |
| Muud ärikulud                                            | -124 125         | -106 825          | 16      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                                 | <b>1 328 491</b> | <b>13 760 463</b> |         |
| Intressitulud                                            | 223 467          | 39 434            |         |
| Intressikulud                                            | -124 694         | -130 130          |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                              | -73 120          | -277 458          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>1 354 144</b> | <b>13 392 309</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>1 354 144</b> | <b>13 392 309</b> |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 1 354 144        | 13 392 309        |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                 | 2019              | 2018              | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                   |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                               | 1 328 491         | 13 760 463        |         |
| Korrigeerimised                                                 |                   |                   |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                             | 35 908            | 30 259            | 6,7     |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                               | -49 822           | 99 453            |         |
| Muud korrigeerimised                                            | 42 248            | -5 535 582        |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                    | <b>28 334</b>     | <b>-5 405 870</b> |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 147 280           | -137 775          |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -190 856          | -759 497          |         |
| Laekunud intressid                                              | 152               | 199               |         |
| Makstud intressid                                               | -608              | -608              |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>1 312 793</b>  | <b>7 456 912</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                   |                   |         |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -22 683           | -9 257 310        |         |
| Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist   | 500               | 0                 |         |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist                      | 531 292           | 10 134 363        |         |
| Antud laenud                                                    | -2 000            | -5 800 000        |         |
| Antud laenude tagasimaksed                                      | 1 737 817         | 2 736             |         |
| Laekunud intressid                                              | 188 016           | 0                 |         |
| Muud laekumised investeerimistegevusest                         | 1 895             | 0                 |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>2 434 837</b>  | <b>-4 920 211</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |                   |                   |         |
| Saadud laenud                                                   | 0                 | 2 934 287         |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                     | -2 472 191        | -4 636 577        |         |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest                        | 0                 | 1 187             |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>-2 472 191</b> | <b>-1 701 103</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>1 275 439</b>  | <b>835 598</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 1 108 602         | 273 004           |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>1 275 439</b>  | <b>835 598</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 2 384 041         | 1 108 602         |         |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                       | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |           |                              |               |                             | Kokku      |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------|---------------|-----------------------------|------------|
|                                       | Aksiakapital<br>nimiväärtuses                               | Ülekurss  | Kohustuslik<br>reservkapital | Muud reservid | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |            |
|                                       |                                                             |           |                              |               |                             |            |
| <b>31.12.2017</b>                     | 4 633 600                                                   | 54 104    | 462 720                      | 2 200 000     | 35 738 449                  | 43 088 873 |
| Vigade parandamise mõju               |                                                             |           |                              |               | 558 843                     | 558 843    |
| <b>Korrigeeritud saldo 31.12.2017</b> | 4 633 600                                                   | 54 104    | 462 720                      | 2 200 000     | 36 297 292                  | 43 647 716 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           |                                                             |           |                              |               | 13 392 309                  | 13 392 309 |
| Muud muutused omakapitalis            | -4 608 000                                                  | 4 608 000 |                              |               |                             | 0          |
| <b>31.12.2018</b>                     | 25 600                                                      | 4 662 104 | 462 720                      | 2 200 000     | 49 689 601                  | 57 040 025 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           |                                                             |           |                              |               | 1 354 144                   | 1 354 144  |
| <b>31.12.2019</b>                     | 25 600                                                      | 4 662 104 | 462 720                      | 2 200 000     | 51 043 745                  | 58 394 169 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

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

Seisuga 31.12.2019 koostatud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab Landeste AS (Emaettevõtte) ning tema tütarettevõtteid (koos kasutatuna Kontserni).

AS Landeste kontserni 2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad tütarettevõtteid:

OÜ Ahtri Maja, asukohamaa Eesti, osalus 100%

AS Mestron Grupp, asukohamaa Eesti, osalus 100%

#### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudatused arvestuspõhimõtetes

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

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

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

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

#### Konsolideeritud aruande koostamine

Aruande koostamise alused

AS Landeste 2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kontsern on keskmise suurusega konsolideerimisgrupp.

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

Konsolideeritud aastaaruande lisades on esitatud emaettevõtte Landeste AS konsolideerimata aruanded.

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

#### Äriühendused

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

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



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

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

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

## Raha

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

## Finantsinvesteeringud

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

## Nõuded ja ettemaksed

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

## Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuseks.

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

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringutelt, mille õiglast väärtust ei olnud võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, on arvestatud amortisatsiooni.

## Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on vara, mida ettevõtte kasutab teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida kavatakse kasutada pikema perioodi jooksul, kui üks aasta.

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

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

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

Maad ei amortiseerita.

## Finantskohustised

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

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

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

#### **Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

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

#### **Tulud**

Ettevõtte mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

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

Tulenevalt RTJ 2 p.29 on tehingute tõepärasemaks kajastamiseks saldeeritud saadud kommunaaltulu ja ostetud teenuse kulu summas 563 tuhat eur.

#### **Kulud**

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

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

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

#### **Maksustamine**

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

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

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

#### **Seotud osapooled**

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

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

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

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2019       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 109 956          | 109 956                          |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 141 799          | 141 799                          |                     |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | -31 843          | -31 843                          |                     |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 27 111           | 27 111                           |                     | 17      |
| Muud nõuded                       | 8 480 292        | 2 220 050                        | 6 260 242           |         |
| Laenunõuded                       | 8 442 668        | 2 182 426                        | 6 260 242           | 5       |
| Intressinõuded                    | 37 624           | 37 624                           |                     |         |
| Ettemaksed                        | 79 605           | 79 605                           |                     |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 4 355            | 4 355                            |                     |         |
| Muud makstud ettemaksed           | 75 250           | 75 250                           |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>8 696 964</b> | <b>2 436 722</b>                 | <b>6 260 242</b>    |         |

  

|                                   | 31.12.2018        | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                   | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 228 651           | 228 651                          |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 234 134           | 234 134                          |                     |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | -5 483            | -5 483                           |                     |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 134 884           | 134 884                          |                     | 17      |
| Muud nõuded                       | 10 219 210        | 2 528 870                        | 7 690 340           | 5       |
| Laenunõuded                       | 10 180 401        | 2 490 061                        | 7 690 340           |         |
| Intressinõuded                    | 38 809            | 38 809                           |                     |         |
| Ettemaksed                        | 5 517             | 5 517                            |                     |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 5 517             | 5 517                            |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>10 588 262</b> | <b>2 897 922</b>                 | <b>7 690 340</b>    |         |

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 37 818        | 41 329        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 1 508         | 1 495         |
| Sotsiaalmaks                                  | 3 646         | 3 445         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 148           | 146           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 226           | 185           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>43 346</b> | <b>46 600</b> |

### Lisa 4 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 |
| 10525850                                               | AS Mestron Grupp       | Eesti      | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 100              | 100        |
| 11140158                                               | OÜ Ahtri Maja          | Eesti      | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 100              | 100        |

### Lisa 5 Muud nõuded (eurodes)

|                          | 31.12.2019       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                          |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |             |         |
| Laenunõuded              | 8 442 668        | 2 182 426                         | 6 260 242           | 6            | EUR         | 2023        | 2,17    |
| Intressinõuded           | 37 624           | 37 624                            |                     |              |             |             |         |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>8 480 292</b> | <b>2 220 050</b>                  | <b>6 260 242</b>    |              |             |             |         |

  

|                          | 31.12.2018        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                          |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |             |         |
| Laenunõuded              | 10 180 401        | 2 490 061                         | 7 690 340           | 6            | EUR         | 2023        | 2,17    |
| Intressinõuded           | 38 809            | 38 809                            |                     |              |             |             |         |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>10 219 210</b> | <b>2 528 870</b>                  | <b>7 690 340</b>    |              |             |             |         |

Nõuded sisaldavad nõudeid seotud osapooltega koondsummas 4 529 tuh/eur ( 2018: 6264 tuh/eur). Vaata lisa nr. 17.

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |            |            |            |
|------------------------|------------|------------|------------|
|                        |            |            | Kokku      |
|                        | Maa        | Ehitised   |            |
| 31.12.2017             |            |            |            |
| Soetusmaksumus         | 12 207 229 | 32 238 642 | 44 445 871 |
| Akumuleeritud kulum    |            | -52 353    | -52 353    |
| Jääkmaksumus           | 12 207 229 | 32 186 289 | 44 393 518 |
|                        |            |            |            |
| Müügid                 | -2 556 466 |            | -2 556 466 |
| Amortisatsioonikulu    |            | -9 507     | -9 507     |
| Ümberliigitamised      |            | -4 775 094 | -4 775 094 |
|                        |            |            |            |
| 31.12.2018             |            |            |            |
| Soetusmaksumus         | 9 650 763  | 27 463 548 | 37 114 311 |
| Akumuleeritud kulum    | 0          | -61 860    | -61 860    |
| Jääkmaksumus           | 9 650 763  | 27 401 688 | 37 052 451 |
|                        |            |            |            |
| Amortisatsioonikulu    |            | -16 743    | -16 743    |
|                        |            |            |            |
| 31.12.2019             |            |            |            |
| Soetusmaksumus         | 9 650 763  | 27 463 548 | 37 114 311 |
| Akumuleeritud kulum    |            | -78 603    | -78 603    |
| Jääkmaksumus           | 9 650 763  | 27 384 945 | 37 035 708 |

| Õiglase väärtuse meetod                   |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
|                                           |                   |
| <b>31.12.2017</b>                         | 0                 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 6 020 904         |
| Ümberliigitamised                         | 17 989 176        |
| <b>31.12.2018</b>                         | <b>24 010 080</b> |
| Müügid                                    | -580 080          |
| <b>31.12.2019</b>                         | <b>23 430 000</b> |

|                                                 | 2019      | 2018       |
|-------------------------------------------------|-----------|------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 1 803 024 | 1 498 431  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 811 361   | 870 271    |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 531 292   | 10 134 363 |

## Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                                               |                    |                         |                    |                             |                      |            |                                    | Kokku       |
|-----------------------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|------------|------------------------------------|-------------|
|                                               | Transpordivahendid | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad | Lõpetamata projektid | Ettemaksed | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |             |
| <b>31.12.2017</b>                             |                    |                         |                    |                             |                      |            |                                    |             |
| Soetusmaksumus                                | 60 756             | 6 843                   | 67 599             | 54 742                      | 11 642 418           |            | 11 642 418                         | 11 764 759  |
| Akumuleeritud kulum                           | -26 597            | -6 402                  | -32 999            | -45 563                     | 0                    |            | 0                                  | -78 562     |
| <b>Jääkmaksumus</b>                           | 34 159             | 441                     | 34 600             | 9 179                       | 11 642 418           |            | 11 642 418                         | 11 686 197  |
|                                               |                    |                         |                    |                             |                      |            |                                    |             |
| Amortisatsioonikulu                           | -10 378            | -330                    | -10 708            | -2 791                      |                      |            |                                    | -13 499     |
| Ümberliigitamised                             |                    |                         |                    |                             | -11 642 418          |            | -11 642 418                        | -11 642 418 |
| Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega |                    |                         |                    |                             | -11 642 418          |            | -11 642 418                        | -11 642 418 |
| <b>31.12.2018</b>                             |                    |                         |                    |                             |                      |            |                                    |             |
| Soetusmaksumus                                | 60 756             | 6 843                   | 67 599             | 54 742                      | 0                    |            | 0                                  | 122 341     |
| Akumuleeritud kulum                           | -36 975            | -6 732                  | -43 707            | -48 354                     | 0                    |            | 0                                  | -92 061     |
| <b>Jääkmaksumus</b>                           | 23 781             | 111                     | 23 892             | 6 388                       | 0                    |            | 0                                  | 30 280      |
|                                               |                    |                         |                    |                             |                      |            |                                    |             |
| Ostud ja parendused                           |                    |                         |                    | 18 680                      |                      |            |                                    | 18 680      |
| Muud ostud ja parendused                      |                    |                         |                    | 18 680                      |                      |            |                                    | 18 680      |
| Amortisatsioonikulu                           | -5 504             | -110                    | -5 614             | -13 551                     |                      |            |                                    | -19 165     |
| Müügid (jääkmaksumuses)                       | -5 317             |                         | -5 317             |                             |                      |            |                                    | -5 317      |
| Muud muutused                                 | 5 316              |                         | 5 316              |                             |                      | 4 003      | 4 003                              | 9 319       |
| <b>31.12.2019</b>                             |                    |                         |                    |                             |                      |            |                                    |             |
| Soetusmaksumus                                | 60 755             | 6 843                   | 67 598             | 73 422                      |                      | 4 003      | 4 003                              | 145 023     |
| Akumuleeritud kulum                           | -42 479            | -6 842                  | -49 321            | -61 905                     |                      | 0          | 0                                  | -111 226    |
| <b>Jääkmaksumus</b>                           | 18 276             | 1                       | 18 277             | 11 517                      |                      | 4 003      | 4 003                              | 33 797      |

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

|                    | 2019       | 2018     |
|--------------------|------------|----------|
| Masinad ja seadmed | 500        | 0        |
| Transpordivahendid | 500        | 0        |
| <b>Kokku</b>       | <b>500</b> | <b>0</b> |

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |                   |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Seotud osapooled                 | 3 318 596         | 3 318 596                         |                     |             | 0            | EUR         | 2020        | 17      |
| Teised juriidilised isikud       | 1 383 817         | 1 383 817                         |                     |             | 0            | EUR         | 2020        |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>4 702 413</b>  | <b>4 702 413</b>                  |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |                   |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Rahandusministeerium             | 18 228            |                                   | 18 228              |             | 10           | EUR         | 2022        |         |
| Seotud isikud                    | 8 368 649         |                                   | 8 368 649           |             | 10           | EUR         | 2022        | 17      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>8 386 877</b>  |                                   | <b>8 386 877</b>    |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>13 089 290</b> | <b>4 702 413</b>                  | <b>8 386 877</b>    |             |              |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2018        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |                   |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Seotud osapooled                 | 5 689 500         | 5 689 500                         |                     |             | 0            | eur         | 2019        | 17      |
| Teised juriidilised isikud       | 24 287            | 24 287                            |                     |             | 0            | eur         | 2019        |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>5 713 787</b>  | <b>5 713 787</b>                  |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |                   |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Rahandusministeerium             | 24 304            |                                   | 24 304              |             | 10           | eur         | 2022        |         |
| Seotud isikud                    | 8 463 860         |                                   | 8 463 860           |             | 10           | eur         | 2020        | 17      |
| Teised juriidilised isikud       | 1 332 000         |                                   | 1 332 000           |             |              |             |             |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>9 820 164</b>  |                                   | <b>9 820 164</b>    |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>15 533 951</b> | <b>5 713 787</b>                  | <b>9 820 164</b>    |             |              |             |             |         |

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 82 018         | 82 018         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 19 918         | 19 918         |         |
| Maksuvõlad                       | 43 346         | 43 346         | 3       |
| Muud võlad                       | 10 319         | 10 319         |         |
| Intressivõlad                    | 10 319         | 10 319         |         |
| Saadud ettemaksed                | 107 715        | 107 715        |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 107 715        | 107 715        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>263 316</b> | <b>263 316</b> |         |

  

|                                  | 31.12.2018     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 259 264        | 259 264        |         |
| Võlad töövõtjatele               | 18 475         | 18 475         |         |
| Maksuvõlad                       | 46 600         | 46 600         | 3       |
| Muud võlad                       | 16 222         | 16 222         |         |
| Intressivõlad                    | 16 222         | 16 222         |         |
| Saadud ettemaksed                | 118 492        | 118 492        |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 118 492        | 118 492        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>459 053</b> | <b>459 053</b> |         |

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2019        | 31.12.2018        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                   |                   |
| Võimalikud dividendid                       | 40 834 996        | 39 751 681        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 10 208 749        | 9 937 920         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>51 043 745</b> | <b>49 689 601</b> |

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 moodustab 51043745 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 10208749 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2019.aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019.a

## Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

|                      | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 25 600     | 25 600     |
| Aktsiate arv (tk)    | 4 000      | 4 000      |
| Aktsiate nimiväärtus | 6.40       | 6.40       |



## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2019             | 2018             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 1 813 658        | 1 747 284        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>1 813 658</b> | <b>1 747 284</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 813 658</b> | <b>1 747 284</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Üüritulu                                    | 1 803 024        | 1 498 431        |
| Muud tulud                                  | 10 634           | 248 853          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 813 658</b> | <b>1 747 284</b> |

## Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2019           | 2018              |
|------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist                    | 28 293         | 3 659 518         |
| Kasum materiaalseste põhivarade müügist                    | 500            | 0                 |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0              | 6 020 904         |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                             | 15 176         | 1 685 755         |
| Lootusetute nõuete laekumine                               | 110 248        | 1 107 311         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>154 217</b> | <b>12 473 488</b> |

## Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2019           | 2018           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 98 524         | 82 678         |
| Koolituskulud                          | 3 150          | 0              |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 51 304         | 55 997         |
| Remondi- ja hoolduskulud               | 148 007        | 20 669         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>300 985</b> | <b>159 344</b> |

## Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2019           | 2018           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                       | 134 492        | 124 158        |
| Sotsiaalmaksud                                  | 43 874         | 39 723         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>178 366</b> | <b>163 881</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale  | 10             | 10             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |                |                |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 10             | 10             |

## Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                          | 2019           | 2018           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kahjum materiaaalsete põhivarade müügist | 77 082         | 99 220         |
| Trahvid, viivised ja hüvitised           | 2 513          | 6 248          |
| Lootusetud nõuded                        | 44 530         | 1 357          |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>               | <b>124 125</b> | <b>106 825</b> |

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2019 |            | 31.12.2018 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 0          | 50 000     | 1 022      | 50 000     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 529 001  | 11 637 245 | 6 263 692  | 14 103 360 |

### Laenud

| 2019                                                                                                                             | Antud laenude tagasimaksed | Saadud intressid | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |                            |                  |                             |
| Seotud osapooled                                                                                                                 | 1 601 660                  | 188 016          | 2 396 104                   |

| 2018                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |               |                             |
| Seotud osapooled                                                                                                                 | 7 506 074    | 1 377 265                  | 3 733 000     | 3 480 501                   |

**Kaupade ja teenuste ostud ja müügid**

|                                                                                                                                  | 2019                      |                            | 2018                      |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                  | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 0                         | 4 879                      | 484                       | 5 491                      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 27 177                    | 245 856                    | 24 551                    | 502 322                    |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2019  | 2018  |
| Arvestatud tasu                                                               | 7 098 | 6 600 |

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale aruandeaastal arvestatud töötasu summas 7098 eurot. Muid soodustusi ei ole arvestatud.

## Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Maailma Tervishoiuorganisatsioon (WHO) sai Hiinast esmased teated uue koroonaviiruse (COVID-19) kohta 2019.a detsembris. 2020.a esimeste kuude jooksul levis see viirus üle kogu maailma, 11. märtsil 2020 kuulutas WHO viiruspuhangu pandeemiaks. Paljudes riikides kuulutati välja eriolukord. Pandeemia on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme.

Juhtkond peab koroonaviiruse pandeemiat mittekorrigeerivaks aruandekuupäeva järgseks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond praegu otstarbekaks anda pandeemia võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid. Aruande koostamise ajahetkel ei ole juhtkonnal infot, mis annaks alust arvata, et koroonaviiruse mõju seab tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Aruande koostamine on toimunud maikuu 2021.a. Bilansijärgsete sündmustena on käsitletud vahemikku jaanuar 2020.a. kuni mai 2021.a.

## Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019        | 31.12.2018        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Varad                                        |                   |                   |
| Käibevarad                                   |                   |                   |
| Raha                                         | 1 915 148         | 965 646           |
| Finantsinvesteeringud                        | 160 518           | 237 378           |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 950 666         | 2 394 515         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>4 026 332</b>  | <b>3 597 539</b>  |
| Põhivarad                                    |                   |                   |
| Finantsinvesteeringud                        | 3 540 690         | 3 431 135         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 6 260 242         | 7 690 340         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 47 997 116        | 48 588 580        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 32 547            | 30 170            |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>57 830 595</b> | <b>59 740 225</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>61 856 927</b> | <b>63 337 764</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |
| Kohustised                                   |                   |                   |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |
| Laenukohustised                              | 3 420 413         | 5 713 787         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 194 832           | 389 241           |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 615 245</b>  | <b>6 103 028</b>  |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |
| Laenukohustised                              | 1 021 428         | 1 102 704         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 021 428</b>  | <b>1 102 704</b>  |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>4 636 673</b>  | <b>7 205 732</b>  |
| Omakapital                                   |                   |                   |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                  | 25 600            | 25 600            |
| Ülekurss                                     | 4 662 104         | 4 662 104         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 462 720           | 462 720           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 50 981 608        | 37 474 213        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 088 222         | 13 507 395        |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>57 220 254</b> | <b>56 132 032</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>61 856 927</b> | <b>63 337 764</b> |

## Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019             | 2018              |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Müügitulu                                   | 1 276 853        | 1 228 679         |
| Muud äritulud                               | 43 201           | 18 334 932        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -196 477         | -84 391           |
| Tööjõukulud                                 | -158 768         | -143 524          |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -29 690          | -24 570           |
| Muud ärikulud                               | -105 592         | -5 969 170        |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>829 527</b>   | <b>13 341 956</b> |
| Intressitulud                               | 223 344          | 39 235            |
| Intressikulud                               | -608             | -608              |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 35 959           | 126 812           |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 088 222</b> | <b>13 507 395</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 088 222</b> | <b>13 507 395</b> |

## Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                 | 2019              | 2018              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                   |                   |
| Ärikasum (kahjum)                                               | 829 527           | 13 341 956        |
| Korrigeerimised                                                 |                   |                   |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                             | 29 690            | 24 570            |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                               | -49 822           | 99 453            |
| Muud korrigeerimised                                            | 135 964           | -1 721 457        |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                    | <b>115 832</b>    | <b>-1 597 434</b> |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 136 944           | 216 279           |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -194 409          | -1 963 017        |
| Laekunud intressid                                              | 29                | 0                 |
| Makstud intressid                                               | -608              | -608              |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>887 315</b>    | <b>9 997 176</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                   |                   |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -20 683           | -5 538 991        |
| Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist   | 500               | 2 756 000         |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist                      | 531 292           | 0                 |
| Antud laenud                                                    | -2 000            | -5 800 000        |
| Antud laenude tagasimaksed                                      | 1 737 817         | 0                 |
| Laekunud intressid                                              | 188 016           | 0                 |
| Muud laekumised investeerimistegevusest                         | 1 895             | 1 011             |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>2 436 837</b>  | <b>-8 581 980</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |                   |                   |
| Saadud laenud                                                   | 27 530            | 2 934 287         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                     | -2 402 180        | -3 486 577        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>-2 374 650</b> | <b>-552 290</b>   |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>949 502</b>    | <b>862 906</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 965 646           | 102 740           |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>949 502</b>    | <b>862 906</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 1 915 148         | 965 646           |

## Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                                                                                      |                                |           |                              |                             | Kokku             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|-------------------|
|                                                                                                      | Aktiivkapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs   | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |                   |
| <b>31.12.2017</b>                                                                                    | 4 633 600                      | 54 104    | 462 720                      | 37 474 213                  | 42 624 637        |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       |                                |           |                              | 13 507 395                  | 13 507 395        |
| Muud muutused<br>omakapitalis                                                                        | -4 608 000                     | 4 608 000 |                              |                             | 0                 |
| <b>31.12.2018</b>                                                                                    | 25 600                         | 4 662 104 | 462 720                      | 50 981 608                  | 56 132 032        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             |                                |           |                              |                             | -3 431 135        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                                |           |                              |                             | 4 339 128         |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2018</b>                                  |                                |           |                              |                             | <b>57 040 025</b> |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       |                                |           |                              | 1 088 222                   | 1 088 222         |
| <b>31.12.2019</b>                                                                                    | 25 600                         | 4 662 104 | 462 720                      | 52 069 830                  | 57 220 254        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             |                                |           |                              |                             | -3 540 690        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                                |           |                              |                             | 4 714 605         |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2019</b>                                  |                                |           |                              |                             | <b>58 394 169</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2021

**AS LANDESTE (registrikood: 10365978) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| LEHAR LINNO        | Juhatuse liige     | 13.05.2021           |



## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS LANDESTE aktsionäridele

### Arvamus

Oleme auditeerinud AS LANDESTE ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2019 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите 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 arvamusel.

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

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

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

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

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

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

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

### Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. 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 arvamusel avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Aivar Kangust

Vandeauditori number 223

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

13.05.2021

## Audiitorite digitaalallkirjad

AS LANDESTE (registrikood: 10365978) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AIVAR KANGUST      | Vandeaudiitor      | 13.05.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019        |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 49 689 601        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 354 144         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>51 043 745</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 1276853         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

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