

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Laulasmaa Invest OÜ

registrikood: 11937098

tänava/talu nimi, Viru väljak 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6406650

faks: +372 6406660

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Kasutusrent	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Üldhalduskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Laulasmaa Invest OÜ on asutatud mais 2010. aastal. Laulasmaa Invest OÜ emaettevõtja on Eestate AB. Laulasmaa Invest OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Keila vallas Laulasmaa külas. Laiemalt on see hoone tuntud kui Laulasmaa nimeline SPA. Ettevõtte on andnud hoone pikaajalisele üürile LaSpa Group OÜ-le.

2020.aasta algusest hakkas kogu maailmas levima koroonaviirus (Covid-19), mis on mõjutanud ettevõtteid ja riikide majandust, muuhulgas ka Eestis. Olukord oli kiiresti muutuv, SPAd ja toitlustusettevõtted olid suletud mitu kuud. Covid-19 mõju tulemusena müügitulu aastal 2021 kahanes 8% võrreldes eelmise aastaga. 2021 aastal on tehtud investeeringuid hotelli uuendamisesse ning soetatud hotelli ümbruses viimased eraomandis olnud krundid, mis on mõjutanud ettevõtte tulemust 2021 aastal.

Peamised finantssuhtarvud 2021 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2021	2020
Müügitulu (EUR)	675 921	735 190
Puhaskasum / -kahjum (EUR)	-577 672	-385 262
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,63	0,28
ROE (%)	-5,7	-3,6
ROA (%)	-4,2	-2,8

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

Finantsriskid:

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk.

Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Ettevõtte pikaajaline pangalaen seisuga 31. detsember 2021 kandis fikseeritud intressimäära 1,72%. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

2021. majandusaastal oli Laulasmaa Invest OÜ üks palgaline töötaja, kellele arvestati tasu kokku 56 805 eurot (2020: 48 703 eurot). Juhatus liikmele tasu ei arvestatud ning tasusid ega soodustusi juhatus ei saanud.

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	241 177	528 248	
Nõuded ja ettemaksed	195 467	251 748	2
Kokku käibevarad	436 644	779 996	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	13 180 000	12 800 000	4
Materiaalsed põhivarad	1 191	2 399	5
Kokku põhivarad	13 181 191	12 802 399	
Kokku varad	13 617 835	13 582 395	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	131 088	2 665 435	7
Võlad ja ettemaksed	34 887	119 097	8
Kokku lühiajalised kohustised	165 975	2 784 532	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 399 669	0	7
Võlad ja ettemaksed	832 000	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	3 231 669	0	
Kokku kohustised	3 397 644	2 784 532	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 795 307	11 180 569	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-577 672	-385 262	
Kokku omakapital	10 220 191	10 797 863	
Kokku kohustised ja omakapital	13 617 835	13 582 395	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	675 921	735 190	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 044 379	-553 164	11
Brutokasum (-kahjum)	-368 458	182 026	
Üldhalduskulud	-102 152	-126 056	12
Muud ärikskulud	-62 030	-393 860	4
Ärikskasum (kahjum)	-532 640	-337 890	
Intressikulud	-45 221	-47 050	14
Muud finantstulud ja -kulud	189	-322	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-577 672	-385 262	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-577 672	-385 262	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Laulasmaa Invest OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS). Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Tulud

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

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

Maksustamine

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

Alates 2018. aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Kuna seadus jõustus aastal 2018, siis perioodil 2019-2020 rakenduvad n.ö üleminekusätted. Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2021. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2018-2020 jaotatud ja maksustatud keskmisest netodividendidest. Laulasmaa Invest OÜ ei ole majandusaastal 2018, 2019, 2020 ega 2021 dividende maksnud ja neile madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

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

Seotud osapooled

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

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

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

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

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

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

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsember 2021 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	116 730	116 730	
Ostjatelt laekumata arved	116 730	116 730	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	78 174	78 174	3
Ettemaksed	563	563	
Tulevaste perioodide kulud	192	192	
Muud makstud ettemaksed	371	371	
Kokku nõuded ja ettemaksed	195 467	195 467	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	242 761	242 761	
Ostjatelt laekumata arved	242 761	242 761	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 788	2 788	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 459	4 459	
Ettemaksed	1 740	1 740	
Tulevaste perioodide kulud	1 369	1 369	
Muud makstud ettemaksed	371	371	
Kokku nõuded ja ettemaksed	251 748	251 748	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		125	0	211
Käibemaks	67 689		0	55 704
Üksikisiku tulumaks		1 157	0	1 504
Sotsiaalmaks		2 186	0	2 886
Kohustuslik kogumispension		120	0	156
Töötuskindlustusmaksed		144	0	187
Ettemaksukonto jääk	10 485		4 459	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	78 174	3 732	4 459	60 648

Informatsioon maksuvõlgade kohta on kajastatud ka lisas 8.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	13 080 000
Ostud ja parendused	113 860
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-393 860
31.12.2020	12 800 000
Ostud ja parendused	441 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-61 000
31.12.2021	13 180 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	675 921	710 718
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 044 379	-553 164

Laulasmaa Invest OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Keila vallas Laulasmaa külas. Aastal 2021 Laulasmaa Invest omandas 2 täiendavat maatükki ostuhinnaga 441 000 EUR.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutati sõltumatut eksperti ning õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9%, vakantsuse määr 0%-5%, 5-aastane rahavoo prognoos). Olemasoleva kinnisvara puhul toimus õigalse väärtuse üles hindamine summas 140 000 EUR ning 2021 soetatud kinnisvara hinnati võrreldes ostuhinnaga alla 201 000 EUR.

SEB panga kasuks on seatud hüpoteek 3 840 000 EUR, mis on laenu tagatis. Täiendav informatsioon laenukohustisest on avalikustatud lisas 7.

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta on toodud lisas 6 ja 10 ning haldamiskulude kohta lisas 11. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes ning kahjum muudes ärikuludes.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	3 648	3 648
Akumuleeritud kulum	-1 216	-1 216
Jääkmaksumus	2 432	2 432
Ostud ja parendused	1 010	1 010
Amortisatsioonikulu	-1 043	-1 043
31.12.2020		
Soetusmaksumus	4 658	4 658
Akumuleeritud kulum	-2 259	-2 259
Jääkmaksumus	2 399	2 399
Amortisatsioonikulu	-1 208	-1 208
31.12.2021		
Soetusmaksumus	4 658	4 658
Akumuleeritud kulum	-3 467	-3 467
Jääkmaksumus	1 191	1 191

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	605 661	710 718	10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	13 180 000	12 800 000	4
Kokku	13 180 000	12 800 000	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	131 088	131 088			1,72	EUR	2026
Lühiajalised laenud kokku	131 088	131 088					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	2 399 669		2 399 669		1,72	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	2 399 669		2 399 669				
Laenukohustised kokku	2 530 757	131 088	2 399 669				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	2 665 435	2 665 435			1,72%	EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	2 665 435	2 665 435					
Laenukohustised kokku	2 665 435	2 665 435					

PANGALAENUD

Laenu alusvaluuta on EUR, intressimääraks 1,72% ning laenu tagasimakse tähtaeg on 17.07.2026. Laenu tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek SEB panga kasuks 3 840 000 EUR. Informatsioon intressikuludest on kajastatud lisas 14.

Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 4.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 31.12.2021.a. on 3 590 EUR (2020: 933 EUR).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	21 707	21 707		
Võlad seotud osapooltele	832 000		832 000	15
Maksuvõlad	3 732	3 732		3
Muud võlad	9 448	9 448		
Intressivõlad	1 695	1 695		
Muud viitvõlad	7 753	7 753		
Kokku võlad ja ettemaksed	866 887	34 887	832 000	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	34 928	34 928		
Maksuvõlad	60 648	60 648		3
Muud võlad	23 521	23 521		
Intressivõlad	1 910	1 910		
Muud viitvõlad	21 611	21 611		
Kokku võlad ja ettemaksed	119 097	119 097		

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2021.a moodustab 10 217 635 eurot (2020: 10 795 307 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasnedä kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 043 527 eurot (2020: 2 159 062 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 8 174 108 eurot (2020: 8 636 247 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021.a.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	675 921	735 190
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	675 921	735 190
Kokku müügitulu	675 921	735 190
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	605 661	710 718
Muu müügitulu	70 260	24 472
Kokku müügitulu	675 921	735 190

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 4.

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020
Hoonete remont ja haldus	-1 011 398	-547 071
Muud	-32 981	-6 093
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 044 379	-553 164

Informatsioon kinnisvarainvesteeringute otseste haldamiskulude kohta on avalikustatud ka lisas 4.

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-18 855	-4 291	
Lähetuskulud	-834	-528	
Tööjõukulud	-56 805	-48 703	13
Amortisatsioonikulud	-1 208	-1 043	5
Muud	-10 658	-12 143	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-13 792	-59 348	
Kokku üldhalduskulud	-102 152	-126 056	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-42 455	-36 400
Sotsiaalmaksud	-14 350	-12 303
Kokku tööjõukulud	-56 805	-48 703
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	2

Informatsioon tööjõukulude kohta on avalikustatud ka lisas 12.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-45 221	-47 050	7
Kokku intressikulud	-45 221	-47 050	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Estate AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Cadre Invest SA
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Luxemburg

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	832 000	0	8
Kokku võlad ja ettemaksed	832 000	0	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	27 390	2 500
Tütarettevõtjad	616 608	288
Kokku müüdid	643 998	2 788

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	11 020	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 877	44 400
Kokku ostetud	16 897	44 400

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2021. ja 2020. aastal tasusid ei arvestatud.

Aastal 2021 kandis emaettevõtte Laulasmaa Invest OÜ-le 832 000 eurot kui osanike sissemakse ettevõtte omakapitali, aruandekuupäeva seisuga ei ole osakapitali suurendatud, mistõttu kajastab Laulasmaa Invest OÜ saadud summat pikaajalise kohustisena.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24. veebruaril 2022. a. alanud sõjaline konflikt Venemaa ja Ukraina vahel ei oma ettevõtte tegevusele otsest olulist mõju. Tulenevalt ebakindlast olukorrast ning selle kiirest muutumisest pole juhtkonnal esialgu võimalik anda usaldusväärset kvantitatiivset hinnangut konflikti mõju kohta ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2022

Laulasmaa Invest OÜ (registrikood: 11937098) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNA CATARINA ELAM	Management board member	03.06.2022
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	16.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Laulasmaa Invest OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Laulasmaa Invest OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (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 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 lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/
Helen Veetamm
Vandeauditori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Elina Morel
Vandeauditori number 715

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
17.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Laulasmaa Invest OÜ (registrikood: 11937098) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	17.05.2022
ELINA MOREL	Vandeaudiitor	17.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 795 307
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-577 672
Kokku	10 217 635
Jaotamine	
Kokku	10 217 635

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	629728	93.17%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eastate AB		Rootsi	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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