

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Laagri Kinnisvara OÜ

registrikood: 14867139

tänavanimi, maja ja korteri number: Tondi tn 51-27

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11316

telefon: +372 6013303

e-posti aadress: info@combicon.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Varud	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Laenunõuded	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	17
Lisa 10 Kasutusrent	17
Lisa 11 Laenukohustised	18
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 13 Osakapital	19
Lisa 14 Müügitulu	20
Lisa 15 Muud äritulud	20
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 18 Seotud osapooled	21
Aruande allkirjad	24
Vandeaudiitori aruanne	25

Tegevusaruanne

Laagri Kinnisvara OÜ asutati 11. detsembril 2020. Laagri Kinnisvara OÜ neljas majandusaasta, mida käesoleva majandusaasta aruanne kirjeldab, kestis 1. jaanuarist 2022 kuni 31. detsembrini 2022.

Laagri Kinnisvara OÜ konsolideerimisgrupp koosneb emaettevõttest Laagri Kinnisvara OÜ ning 100% osalusega tütarettevõtetest Aktsiaselts Sagro ja Osäühing Sagro Elekter. Laagri Kinnisvara OÜ on konsolideerimisest vabastatud ning sellest tulenevalt kajastavad kõik tegevusaruandes toodud finantsandmed antud ainult emaettevõtte osas, samas kui äritegevuse osas antakse ülevaade ka tütarettevõtete kohta.

Laagri Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on Laagri alevikus asuva kinnisvara väljaüürimine ja läbi tütarettevõtte Osäühing Sagro Elekter elektri võrguteenuse osutamine Laagri alevikus ning kuni 2021. aasta lõpuni läbi tütarettevõtte Aktsiaselts Sagro köögiviljade ja köögiviljataimede kasvatamine, lillede ja lilletaimede kasvatamine, köögiviljade hoiustamine, töötlemine ja müük. Järgnevatel aastatel on kontserni põhifookus lisaks senistele põhitegevustele ka Laagri aleviku keskuses ning Koidu külas kinnisvara arendamisel, eesmärgiga arendada välja terviklik ja kaasaegne multifunktsionaalne elukeskkond koos kõige selle juurde kuuluvaga.

Aruandeaastal teostati investeeringuid kinnisvarainvesteeringutesse ja põhivaradesse kokku summas 1345 tuhat eurot (2021: 459 tuhat eurot) ning tulevikus Laagri aleviku keskuse rajatavasse kinnisvaraarendusse 127 tuhat eurot (2021: 150 tuhat eurot). 2023. aasta investeeringud kinnisvarainvesteeringutesse on juhtkonna parima teadmise kohaselt aruande koostamise hetkel ca 200 tuhat eurot ning Laagri aleviku kinnisvaraarendusse eelduslikult suurusjärgus 100 tuhat eurot.

2020 aasta algusest üle kogu maailma pandeemiselt levima hakanud koroonaviirus SARS-CoV-2 ja sellest tingitud haigus COVID-19 on omanud tütarettevõtte Aktsiaselts Sagro äritegevusele viimasel kahel aastal märkimisväärt negatiivset mõju ning sellest tulenevalt otsustati 2021. aasta suvel Aktsiaselts Sagro senine põhitegevus sulgeda ning seoses sellega lõpetati 2021. aasta lõpuks kõik püsilepingud, realiseeriti pea kõik varud, koondati enamus senise põhitegevusega hõivatud olnud töötajatest. 2022. aasta peamiseks fookuseks oli Aktsiaselts Sagro senise põhitegevuse jaoks soetatud põhivarade kasumlik realiseerimine ja keskendumine rohkem senistele kõrvaltegevustele ning antud tegevustega jätkatakse ka 2023. aastal.

24. veebruaril 2022 Venemaa Föderatsiooni ja Ukraina Vabariigi vahel puhkenud sõjalisel konfliktil puudub kontserni tegevusele otsene mõju kuid kaudselt on mõju kindlasti olemas. Sõjalise konflikti tagajärjel on järsult tõusnud ehitusmaterjalide ja energiakandjate hinnad. Samuti on pikenenud erinevate seadmete ja materjalide tarnetähtajad. Hindade tõusu ning seadmete ja materjalide saadavuse osas ei ole näha leevendust kuni sõjalise konflikti lahenumise või külmutamiseni. Kontserni põhitegevusele, kinnisvara väljaüürimisele, võib sõjalisest konfliktist tingitud ebakindlus omada negatiivset mõju juhul kui kontserni üürivate ruumide vakants peaks muutuma tavapärasest suuremaks ning sellest tulenevalt väheneksid kontserni üüritulud ja samas jääksid kontserni kanda vabade ruumide kõrvalkulud.

Ettevõtte üheks suuremaks riskiks finantsriskide maandamise vallas on lähitulevikus Euroopa Keskpanga poolt välja kommuneeritud kavandatud rahapoliitika kursi muutmine intressimäärade tõstmise läbi. Seisuga 31.12.2022 on ettevõtte intressi kandvatest kohustustest ca 25% seotud 6 kuu EURIBORiga ning ca 75% on fikseeritud intressimääraga. Iga 0,5 pp EURIBORi tõusu mõju ettevõtte intressikuludele on ca 11,5 tuhat eurot.

2022. aastal oli ettevõtte müügitulu 742 tuhat eurot (2021: 640 tuhat eurot) ja puhaskahjum 53 tuhat eurot (2021: 852 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2022 oli ettevõtte rahalisi vahendeid 102 tuhat eurot (31.12.2021: 75 tuhat eurot) ja omakapital oli miinus 1309 tuhat eurot (31.12.2021: miinus 1256 tuhat eurot).

2022. aasta lõpu seisuga ei vastanud ettevõtte netovara seaduses sätestatud nõuetele. Nimetatud puudus on plaanis kõrvaldada vabatahtlike reservide moodustamise kaudu ettevõtte omakapitali koosseisus. Juhatuse hinnangul on Laagri Kinnisvara OÜ võimeline täitma kõik oma kohustused mitteseotud kolmandate osapoolte ees ja tegemist on jätkusuutliku äriühinguga.

Peamised ettevõtte majandustegevust iseloomustavad finantssuhtarvud olid järgmised:

Finantssuhtarv	2022	2021
Omakapitali tootlus	P/A	P/A
Varade tootlus	-0,6%	-10,3%
Ärikasumi marginaal	11,2%	15,7%
Puhaskasumi marginaal	-7,1%	-133,1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,7x	0,9x

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

Omakapitali tootlus (%) = Puhaskasum / Keskmine omakapital x 100

Varade tootlus (%) = Puhaskasum / Keskmised varad x 100

Ärikasumi marginaal (%) = Ärikasum / Müügitulu x 100

Puhaskasumi marginaal (%) = Puhaskasum / Müügitulu x 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (korda) = Käibevarad / Lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	102 792	75 295	
Nõuded ja ettemaksed	78 874	56 152	2
Varud	304 238	177 439	3
Kokku käibevarad	485 904	308 886	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	136 670	127 824	5
Nõuded ja ettemaksed	100 000	408 332	2
Kinnisvarainvesteeringud	8 598 246	7 557 549	7
Materiaalsed põhivarad	72 368	81 606	8
Immateriaalsed põhivarad	31 900	4 425	9
Kokku põhivarad	8 939 184	8 179 736	
Kokku varad	9 425 088	8 488 622	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	207 029	108 148	11
Võlad ja ettemaksed	480 205	232 344	12
Kokku lühiajalised kohustised	687 234	340 492	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 792 622	9 094 155	11
Võlad ja ettemaksed	253 966	309 844	12
Kokku pikaajalised kohustised	10 046 588	9 403 999	
Kokku kohustised	10 733 822	9 744 491	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	13
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 258 369	-406 335	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 865	-852 034	
Kokku omakapital	-1 308 734	-1 255 869	
Kokku kohustised ja omakapital	9 425 088	8 488 622	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	741 587	639 977	14
Muud äritulud	6 548	9 176	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-255 621	-207 606	16
Mitmesugused tegevuskulud	-121 606	-79 655	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-285 763	-261 104	7, 8, 9
Muud ärikulud	-2 275	-1	
Ärikasum (kahjum)	82 870	100 787	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	300 514	-557 021	5
Intressitulud	18 988	20 901	
Intressikulud	-455 237	-416 701	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-52 865	-852 034	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 865	-852 034	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	82 870	100 787	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	285 763	261 104	7, 8, 9
Kokku korrigeerimised	285 763	261 104	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-22 724	-34 375	
Varude muutus	-126 799	-149 764	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	247 208	135 160	
Makstud intressid	-510 462	-389 812	
Kokku rahavood äritegevusest	-44 144	-76 900	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-29 100	-4 500	8, 9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 315 596	-454 781	7
Antud laenud	0	-650 000	18
Antud laenude tagasimaksed	600 000	0	18
Laekunud intressid	18 988	20 901	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-725 708	-1 088 380	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 123 468	2 230 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-326 119	-1 061 692	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	797 349	1 168 308	
Kokku rahavood	27 497	3 028	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	75 295	72 267	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 497	3 028	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	102 792	75 295	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 500	-406 335	-403 835
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-852 034	-852 034
31.12.2021	2 500	-1 258 369	-1 255 869
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-52 865	-52 865
31.12.2022	2 500	-1 311 234	-1 308 734

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Laagri Kinnisvara OÜ (edaspidi ka "ettevõte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antavad juhendid.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

2022. aastal ei ole koostatud konsolideeritud aruannet, kuna tulenevalt Raamatupidamise Seaduse § 29 l. 2 ei ole ettevõtte kohustatud seda tegema.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes nõudmiseni hoiuseid pankades.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle ettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse ettevõtte kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Seoses sellega, et ettevõtte ei ole vastavalt raamatupidamise seaduse paragrahvile 29 kohustatud koostama konsolideeritud aruannet, kajastatakse tütar-ettevõtet soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (s.t vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskulude all ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete laekumist kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskulude all ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus müüdavad kinnistud ja korteriomandid võetakse arvele omahinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest väljaminekutest, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja valmiduses.

Kinnisvara ja korterite soetusmaksumuse kindlaksmääramisel lähtutakse konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis kas soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest kumb on madalam. Neto realiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real „Kaubad, toore, materjal ja teenused.“

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, ehitised), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, mille rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud maad loetakse piiramatult kasutuseaga objektiks ning seda ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitiste kasulikuks elueaks loetakse olenevalt objektist 10-33,3 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle 1 aasta ja maksumusega alates 750 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 750 euro, kantakse vara soetamise hetkel kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 750

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmeid	10
Tarkvara	5
Muud immateriaalsed põhivarad	5

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringute all. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtte sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on määratav.

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

Maksustamine

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

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 14% või 20% (vastavalt 14/86 või 20/80 dividendide netosummast). Madalamat tulumaksumäära 14% kohaldatakse regulaarsetele kasumijaotistele. Madalam maksumäär rakendub, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Jaotatava kasumi osa, mis ületab eelnimetatud piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Kuna füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt tuleb täiendavalt kinni pidada 7% tulumaksu, ei vähenda madalam maksumäär füüsilistest isikutest osanike maksukoormust.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse bilansis 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 väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, tegevjuhtkonda ning eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	71 198	71 198	0	
Ostjatelt laekumata arved	71 198	71 198	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	224	224	0	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 178	6 178	0	4
Laenunõuded	100 000	0	100 000	6, 18
Ettemaksed	1 274	1 274	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 274	1 274	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	178 874	78 874	100 000	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	20 780	20 780	0	
Ostjatelt laekumata arved	20 780	20 780	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	17 764	17 764	0	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 701	16 701	0	4
Laenunõuded	408 332	0	408 332	6, 18
Ettemaksed	907	907	0	
Tulevaste perioodide kulud	907	907	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	464 484	56 152	408 332	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ettemaksed varude eest	304 238	177 439
Kokku varud	304 238	177 439

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	15
Käibemaks	5 178	15 701	0
Sotsiaalmaks	0	0	24
Ettemaksukonto jääk	1 000	1 000	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 178	16 701	39

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10028465	Sagro AS	Eesti	Ettevõtte tugiteenuste osutamine	100	100
10239535	Sagro Elekter OÜ	Eesti	Elektri võrguteenuse osutamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Muud muutused	31.12.2022
Sagro AS	0	8 846	8 846
Sagro Elekter OÜ	127 824	0	127 824
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	127 824	8 846	136 670

2022. aastal tühistati varasem tütarettevõtja väärtuse allahindlus summas 8 846 eurot (2021: hinnati tütarettevõtjale väärtust alla summas 265 353 eurot) ja tühistati tütarettevõtjale antud laenu allahindlus summas 291 668 eurot (2021: toimus tütarettevõtjale antud laenu allahindlus summas 291 668 eurot) (vt ka lisa 18).

Lisa 6 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Tagatiseta laen tütarettevõtjale	100 000	0	100 000	5,0% + 6 kuu EURIBOR	EUR	01.01.2024
Laenunõuded	100 000	0	100 000			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Tagatiseta laen tütarettevõtjale	408 332	0	408 332	5,0% + 6 kuu EURIBOR	EUR	01.01.2024
Laenunõuded	408 332	0	408 332			

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020				
Soetusmaksumus	4 768 690	3 914 362	0	8 683 052
Akumuleeritud kulum	0	-1 328 493	0	-1 328 493
Jääkmaksumus	4 768 690	2 585 869	0	7 354 559
Ostud ja parendused	0	10 235	444 546	454 781
Amortisatsioonikulu	0	-138 306	0	-138 306
Ümberliigitamised	0	11 106	-11 106	0
Muud muutused	0	-113 485	0	-113 485
31.12.2021				
Soetusmaksumus	4 768 690	3 637 657	433 440	8 839 787
Akumuleeritud kulum	0	-1 282 238	0	-1 282 238
Jääkmaksumus	4 768 690	2 355 419	433 440	7 557 549
Ostud ja parendused	0	0	1 315 596	1 315 596
Amortisatsioonikulu	0	-119 018	0	-119 018
Ümberliigitamised	0	1 737 805	-1 737 805	0
Muud muutused	0	-155 881	0	-155 881
31.12.2022				
Soetusmaksumus	4 768 690	4 679 181	11 231	9 459 102
Akumuleeritud kulum	0	-860 856	0	-860 856
Jääkmaksumus	4 768 690	3 818 325	11 231	8 598 246

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	597 122	485 277
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-125 136	-92 085

Real Muud muutused on nii 2021. kui 2022. aasta numbrites kajastatud kulumu kaudu kulusse kantud lammutatud hoonete jääkmaksumus.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	92 385	92 385
Akumuleeritud kulum	-1 540	-1 540
Jääkmaksumus	90 845	90 845
Amortisatsioonikulu	-9 239	-9 239
31.12.2021		
Soetusmaksumus	92 385	92 385
Akumuleeritud kulum	-10 779	-10 779
Jääkmaksumus	81 606	81 606
Amortisatsioonikulu	-9 238	-9 238
31.12.2022		
Soetusmaksumus	92 385	92 385
Akumuleeritud kulum	-20 017	-20 017
Jääkmaksumus	72 368	72 368

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	0	4 500	4 500
Amortisatsioonikulu	0	-75	-75
31.12.2021			
Soetusmaksumus	0	4 500	4 500
Akumuleeritud kulum	0	-75	-75
Jääkmaksumus	0	4 425	4 425
Ostud ja parendused	1 600	27 500	29 100
Amortisatsioonikulu	-267	-1 358	-1 625
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 600	32 000	33 600
Akumuleeritud kulum	-267	-1 433	-1 700
Jääkmaksumus	1 333	30 567	31 900

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	597 122	485 277
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	6 794 656	5 163 336
Kokku	6 794 656	5 163 336

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen pangalt	2 364 956	206 531	2 158 425	0	2,7% + 6 kuu EURIBOR	EUR	25.01.2024
Laenud emaettevõtjalt	5 676 500	0	5 676 500	0	5%	EUR	01.01.2025
Laen olulise osalusega juriidiliselt isikult	1 942 500	0	1 942 500	0	5%	EUR	01.01.2025
Pikaajalised laenud kokku	9 983 956	206 531	9 777 425	0			
Muud laenukohustised							
Järelmaks Eesti Vabariigilt	15 695	498	15 197	0	5% igakordselt makselt	EUR	10.03.2054
Muud laenukohustised kokku	15 695	498	15 197	0			
Laenukohustised kokku	9 999 651	207 029	9 792 622	0			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen pangalt	1 412 110	107 650	1 304 460	0	3,2% + 6 kuu EURIBOR	EUR	25.01.2024
Laenud olulise osalusega juriidilistelt isikutelt	7 774 000	0	7 774 000	0	5%	EUR	01.01.2025
Pikaajalised laenud kokku	9 186 110	107 650	9 078 460	0			
Muud laenukohustised							
Järelmaks Eesti Vabariigilt	16 193	498	15 695	0	5% igakordselt makselt	EUR	10.03.2054
Muud laenukohustised kokku	16 193	498	15 695	0			
Laenukohustised kokku	9 202 303	108 148	9 094 155	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Maa	2 354 672	2 354 672
Ehitised	3 648 446	2 011 063
Masinad ja seadmed	72 367	81 606
Kokku	6 075 485	4 447 341

Pangalt saadud investeeringislaenu tagatiseks on I järjekorra ühishüpoteegid kinnistutele asukohaga:

- Vae tn 3 // 3a // 3b // 3c // 5, Kuuse põik 40, Keldri tn 5, Hoiu tn 14 // 16, Laagri alevik, Saue vald (registriosa nr 9746902) summas 1 950 000 eurot ja 1 300 000 eurot,

- Vae tn 2, Laagri alevik, Saue vald (registriosad nr 8264602 ja 8682902) summas 1 300 000 eurot.

Eesti Vabariigilt saadud järeelmaksu tagatiseks on I järjekorra hüpoteek kinnistule asukohaga Jõeäärse, Koidu küla, Saue vald (registriosad nr 8258102) summas 32 391 eurot.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	60 400	60 400	0	
Võlad seotud osapooltele	296 960	296 960	0	18
Muud võlad	259 699	5 733	253 966	
Intressivõlad	255 499	1 533	253 966	
Muud viitvõlad	4 200	4 200	0	
Saadud ettemaksed	117 112	117 112	0	
Muud saadud ettemaksed	117 112	117 112	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	734 171	480 205	253 966	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	37 450	37 450	0	
Võlad seotud osapooltele	131 436	131 436	0	18
Maksuvõlad	39	39	0	4
Muud võlad	312 323	2 479	309 844	
Intressivõlad	310 723	879	309 844	
Muud viitvõlad	1 600	1 600	0	
Saadud ettemaksed	60 940	60 940	0	
Muud saadud ettemaksed	60 940	60 940	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	542 188	232 344	309 844	

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	4
Ettevõtte osakapital jaguneb kolmeks osaks nimiväärtustega 1500 eurot, 510 eurot ja 490 eurot (31.12.2021: neljaks osaks nimiväärtustega 1000 eurot, 510 eurot, 500 eurot ja 490 eurot).		

Seisuga 31.12.2022 ei vastanud ettevõtte netovara seaduses sätestatud nõuetele. Nimetatud puudus on plaanis kõrvaldada 2023. aasta jooksul kas teenitavate müügitulude arvelt või alternatiivina vabatahtlike reservide moodustamise kaudu ettevõtte omakapitali koosseisus.

Juhatuse hinnangul on ettevõtte võimeline täitma kõik oma kohustused mitteseotud kolmandate osapoolte ees ja tegemist on jätkusuutliku äriühinguga.

2021. aastal toimus ettevõtte ühe olulise osalusega juriidilisest isikust osaniku jagunemine eraldumise teel, mille käigus anti muuhulgas ettevõtte osad üle uuele asutatud ettevõttele Stratus Kinnisvara OÜle. 2022. aastal toimus teise olulise osalusega juriidilisest isikust osaniku jagunemine eraldumise teel, mille käigus anti ettevõtte osad üle 2021. aastal asutatud, ja kirjeldatud 2022. aasta jagunemise kaudu ettevõtte uueks emaettevõtjaks muutunud, Stratus Kinnisvara OÜle.

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	741 587	639 977
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	741 587	639 977
Kokku müügitulu	741 587	639 977
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	597 122	485 277
Tulu elektrienergiast ja võrguteenustest	144 465	154 700
Kokku müügitulu	741 587	639 977

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Traavid, viivised ja hüvitised	0	3 591
Saadud toetused	5 778	5 471
Muud	770	114
Kokku muud äritulud	6 548	9 176

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Energia	-224 515	-164 703
Elektrienergia	-162 302	-146 127
Soojusenergia	-62 213	-18 576
Alltöövõtutööd	-31 106	-42 903
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-255 621	-207 606

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	0	-623
Riiklikud ja kohalikud maksud	-27 435	-27 243
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-134	-621
Kindlustuskulud	-4 383	-3 362
Lepingutasud	-1 685	-4 500
Professionaalsete teenuste kulud	-62 575	-33 048
Turunduskulud	-17 669	-146
Muud	-7 725	-10 112
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-121 606	-79 655

Lisa 18 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Stratus Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	201	16 658	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23	1 106	
Kokku nõuded ja ettemaksed	224	17 764	2
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	7 754	26 281	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	289 205	105 155	
Kokku võlad ja ettemaksed	296 959	131 436	12

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	100 000	408 332	
Kokku nõuded ja ettemaksed	100 000	408 332	2, 6
Laenukohustised			
Emaettevõtja	5 676 500	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 942 500	7 774 000	
Kokku laenukohustised	7 619 000	7 774 000	11
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	189 216	0	

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	64 750	309 844	
Kokku võlad ja ettemaksed	253 966	309 844	12

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	50 000	650 000	-291 668	408 332	20 890	
Kokku antud laenud	50 000	650 000	-291 668	408 332	20 890	2, 6

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	408 332	291 668	600 000	100 000	18 965	
Kokku antud laenud	408 332	291 668	600 000	100 000	18 965	2, 6

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	7 842 500	730 000	798 500	7 774 000	376 441	
Kokku laenukohustised	7 842 500	730 000	798 500	7 774 000	376 441	11

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	115 500	5 792 000	5 676 500	289 771	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	7 774 000	39 500	-5 792 000	1 942 500	99 160	
Kokku laenukohustised	7 774 000	155 000	0	7 619 000	388 931	11

MÜÜDUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tütarettevõttjad	33 857	0	348 446	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 574	0	5 498	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	4 348	0	1 875	0
Kokku müüdnud	39 779	0	355 819	0

OSTETUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	91 992	0	139 982	10 762
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 623	1 416 964	19 623	452 024
Kokku ostetud	111 615	1 416 964	159 605	462 786

Tütarettevõtjale antud laenude tagasimaksed 2021. aasta antud laenude tabelis summas -291 668 eurot ning antud laenud 2022. aasta antud laenude tabelis summas +291 668 eurot osas ei toimunud rahalisi liikumisi vaid tegu on vastavalt laenu allahindlusega 2021. aastal ning allahindluse tühistamisega 2022. aastal.

2022. aasta laenukohustuste tabelis näidatud olulise osalusega juriidilisest isikust omaniku saadud laenude tagasimaksed summas -5 792 000 eurot ja emaettevõtja saadud laenude tagasimaksed +5 792 000 eurot osas ei toimunud rahalist liikumist vaid liikumise sisuks on laenu üleminek seoses emaettevõtja tekkimisega olulise osalusega juriidilisest isikust omaniku restruktureerimise käigus (vt Lisa 13).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.04.2023

Laagri Kinnisvara OÜ (registrikood: 14867139) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IMRE HOHENSEE	Juhatuse liige	16.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Laagri Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Laagri Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finants tulemust ja 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 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 arvamusel.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu omakapitali andmetele seisuga 31.12.2022, millest nähtub et ettevõtte netovarad moodustavad summa -1 308 734 eurot ja on seetõttu alla äriseadustikus nõutud taseme 2 500 eurot. Juhtkonna poolt kavandatud tegevusi omakapitali taastamiseks on kirjeldatud raamatupidamise aastaaruande lisas 13. Meie arvamus ei ole märkusega seoses selle asjaoluga.

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 oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

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

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Sander Kallasmaa
Vandeauditori number 447
Baker Tilly Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 84
Järve tn 2, Tallinn, Harju maakond, 11314
17. aprill 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Laagri Kinnisvara OÜ (registrikood: 14867139) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER KALLASMAA	Vandeaudiitor	17.04.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 258 369
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 865
Kokku	-1 311 234
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 311 234
Kokku	-1 311 234

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	597122	80.52%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	144465	19.48%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6013303
E-posti aadress	info@combicon.ee