

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Laeva 2 OÜ

registrikood: 12018169

tänava/talu nimi, Laeva tn

maja ja korteri number: 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@directinvest.ee

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	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Intressitulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Tegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Äriühing Laeva 2 OÜ omab kinnisvaraobjekti aadressil Tallinn Laeva 2 ja Laeva tänav T 1.

Osaühingu põhitegevusalaks on kommertsinnisvara haldamine ja üürile andmine.

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Aruandeperioodi käive on 1 400 728 eur, ehk 5,6 % suurem eelmise aasta võrra. Ettevõtte 2021 aasta kahjum moodustas 570 053 eur.

Ettevõtte eesmärgiks 2022.aastal on säilitada renditulu soovitud tasemel ja minimiseerida vakantsust

Peamised finantssuhtarvud:	2021	2020
Omakapitali tootlus (kasum/omakapital)	-0,191%	-0,156%
Võlakordaja (kohustised/varad kokku)	0,85	0,82
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	0,06	0,20

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	35 413	209 000	
Nõuded ja ettemaksed	85 391	194 862	2
Kokku käibevarad	120 804	403 862	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 079 500	1 179 559	2
Kinnisvarainvesteeringud	18 640 000	18 559 357	4
Kokku põhivarad	19 719 500	19 738 916	
Kokku varad	19 840 304	20 142 778	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	665 547	628 027	5
Võlad ja ettemaksed	1 268 770	1 374 385	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 934 317	2 002 412	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 920 529	14 584 855	5
Kokku pikaajalised kohustised	14 920 529	14 584 855	
Kokku kohustised	16 854 846	16 587 267	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 552 955	4 108 092	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-570 053	-555 137	
Kokku omakapital	2 985 458	3 555 511	
Kokku kohustised ja omakapital	19 840 304	20 142 778	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 400 728	1 326 948	8
Muud äritulud	96 094	28 356	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-237 779	-208 634	10
Mitmesugused tegevuskulud	-163 510	-156 742	11
Muud ärikulud	-479	-350	
Ärikasum (kahjum)	1 095 054	989 578	
Intressitulud	70 536	70 752	
Intressikulud	-1 735 643	-1 615 467	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-570 053	-555 137	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-570 053	-555 137	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Laeva 2 OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Aruande koostamisel on lähtutud väikeettevõtja aruande printsiipidest. Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1.

Raha

Raha ja selle lähendid kajastavad raha pangakontodel.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arвете laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Õiglase väärtuse leitmiseks kasutatakse võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2 000 eurot.

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.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõplikul eemaldamisel kasutusest või ümberklassifitseerimisel.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Laeva 2 OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanik (emaettevõtte Direct Invest Group OÜ (endine Rolestone Investeeringud OÜ 100%);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (sh emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	79 490	79 490	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	79 490	79 490	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	80	80	0	0	3
Laenunõuded	1 079 500	0	1 079 500		
Muud nõuded	5 821	5 821	0	0	
Intressinõuded	5 821	5 821	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 164 891	85 391	1 079 500	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	119 998	119 998	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	119 998	119 998	0	0	
Laenunõuded	1 179 559	0	1 179 559	0	
Muud nõuded	74 864	74 864	0	0	
Intressinõuded	74 864	74 864	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 374 421	194 862	1 179 559	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		16 570	0	15 448
Ettemaksukonto jääk	80			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	80	16 570	0	15 448

Vt täiendav info Lisa 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	18 545 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	14 357
31.12.2020	18 559 357
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	80 643
31.12.2021	18 640 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 131 319	1 072 103
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	19 403	6 050

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ärihoone, mis asub aadressil Laeva 2, Tallinn.

Seisuga 31. detsember 2021 hindas sõltumatu ekspert kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust, mille tulemusena kinnisvarainvesteeringu bilansilist väärtust korrigeeriti. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel võeti aluseks diskontomäär 7,8%, kapitalisatsioonimäär 6,1%, pikaajaline vakantsus 4,0%.

Vt täiendav info Lisa 8.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	6 269 076	665 547	5 603 529	0	EUR	2024
Investeeringislaen	9 317 000	0	9 317 000	0	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	15 586 076	665 547	14 920 529	0		
Laenukohustised kokku	15 586 076	665 547	14 920 529	0		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	6 901 792	628 027	6 273 765	0	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	6 901 792	628 027	6 273 765	0		
Pikaajalised võlakirjad						
Investeeringislaen	8 311 090	0	0	8 311 090	EUR	2026
Pikaajalised võlakirjad kokku	8 311 090	0	0	8 311 090		
Laenukohustised kokku	15 212 882	628 027	6 273 765	8 311 090		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	18 640 000	18 559 357
Kokku	18 640 000	18 559 357

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistule aadressidega: - Papiniidu tn. 42; Pärnu - Rannarootsi tee 1, Haapsalu - Sõbra tn; 58, 56b, Tartu - Klooga mnt; 10b, L1, Tabasalu alevik - Teaduspargi tn; 8, Tallinn - Laeva tn; 2, Tallinn

Ettevõtte ei avalikusta oma võõrkapitali intressimäärasid kuna peab neid ärisaladuseks.
Vt täiendav info Lisa 13.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	46 480	46 480	
Maksuvõlad	16 570	16 570	3
Muud võlad	1 095 356	1 095 356	
Intressivõlad	1 095 356	1 095 356	
Tagatisraha	110 364	110 364	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 268 770	1 268 770	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	31 170	31 170	
Maksuvõlad	15 448	15 448	
Muud võlad	1 256 169	1 256 169	
Intressivõlad	1 256 169	1 256 169	
Tagatisraha	71 598	71 598	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 374 385	1 374 385	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 400 728	1 326 948	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 400 728	1 326 948	
Kokku müügitulu	1 400 728	1 326 948	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	1 131 319	1 072 103	4
Kinnisvara üürileandmisega kaasnevad teenused	269 409	254 845	
Kokku müügitulu	1 400 728	1 326 948	

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	80 643	14 357
Trahvid, viivised ja hüvitised	692	2 280
Muud	14 759	11 719
Kokku muud äritulud	96 094	28 356

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	237 779	208 634
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	237 779	208 634

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	3 173	770
Riiklikud ja kohalikud maksud	10 163	10 163
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	12 264	1 670
Varakindlustusmaksed	2 942	5 333
Raamatupidamisteenused ja audiitteenused	11 155	9 233
Juriidilised teenused	890	1 404
Remont ja parendamise kulud	15 638	20 406
Ärinõustamine	105 112	97 775
Muud	2 173	9 988
Kokku mitmesugused tegevuskulud	163 510	156 742

Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	70 513	70 752	14
Muud intressitulud	23	0	
Kokku intressitulud	70 536	70 752	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Direct Invest Group OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	594	326	
Kokku nõuded ja ettemaksed	594	326	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 336	8 445	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 336	8 445	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 085 320	1 227 732	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	26 690	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 085 320	1 254 422	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	10 412 356	9 567 259	
Kokku laenukohustised	10 412 356	9 567 259	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 112 346	45 713	0	1 158 059	69 674	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 500	0	0	21 500	1 078	
Kokku antud laenud	1 133 846	45 713	0	1 179 559	70 752	13

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 158 059	69 674	148 232	1 079 500	69 821	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 500	0	21 500	0	692	
Kokku antud laenud	1 179 559	69 674	169 732	1 079 500	70 513	13

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	5 670 000	2 746 089	105 000	8 311 089	1 256 169	
Kokku laenukohustised	5 670 000	2 746 089	105 000	8 311 089	1 256 169	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	8 311 089	1 281 170	275 259	9 317 000	1 400 356	
Kokku laenukohustised	8 311 089	1 281 170	275 259	9 317 000	1 400 356	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 453	20 176
Kokku müüdnud	20 453	20 176

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	102 231	94 815
Kokku ostetud	102 231	94 815

Vt täiendav info Lisa 5.

Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

31.12.2021 seisuga ettevõtte käibekapital on negatiivne ehk lühiajalised kohustised ülevatad käbevarasid. Ettevõtte ei teki pangalaenu teenindamise ja muude lühiajaliste kohustiste täitmisega raskusi. Ettevõtte eelmiste perioodide jaotamata kasum ja igakuine vaba rahavoog üürituludest on piisav tagamaks ettevõtte tegevuse jätkuvuse. Omanikud on teadlikud ning kinnitavad, et on valmis ettevõtet finantsiliselt toetama, et tagada likviidsete vahendite piisavus. Juhtkond kinnitab, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev 12 kuu jooksul peale käesoleva aruande kinnitamist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2022

Laeva 2 OÜ (registrikood: 12018169) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
FJODOR POLJAKOV	Juhatuse liige	15.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Laeva 2 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Laeva 2 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori 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 asjaomast vandeaudiitori aruannet.

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv 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 tegevusaruanne on 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 rakendatav, 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega 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.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlusest ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/
Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
15. juuni 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Laeva 2 OÜ (registrikood: 12018169) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	15.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 552 955
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-570 053
Kokku	2 982 902
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 982 902
Kokku	2 982 902

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 552 955
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-570 053
Kokku	2 982 902
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 982 902
Kokku	2 982 902

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1400728	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@directinvest.ee