

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Laeva 2 OÜ

registrikood: 12018169

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

telefon: +372 6303700, +372 5125153

e-posti aadress: riba64@yandex.ru

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Muud ärikulud	13
Lisa 12 Intressikulud	13
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Äriühing Laeva 2 OÜ (endise ärinimega Sweethome OÜ) kanti Harju Maakohtu Registriosakonda 12.11.2010.a.

2011. aastal omandas Laeva 2 OÜ hoonestamata kinnistud Tallinna kesklinnas aadressil Laeva 2 ja Laeva tänav T 1.

Laeva 2 äri- ja büroohoone ehitamisega alustati 2012. aastal. 2013. aasta detsembriks saadi kasutusluba. Osaühingu põhitegevusala on kommertsinnisvara haldamine ja üürile andmine.

Seisuga 31.12.2016 ettevõtte lühiajalised nõuded ei kata lühiajalisi kohustusi ning ettevõtte on negatiivne omakapital. 2016.a. ettevõtte rahavood on väga positiivsed. 2016. aastal ettevõtte töötas kasumiga. Järgmisel majandusaastal plaanitakse tegevust Laeva 2 haldamise ja üürileandmise alal jätkata. Ettevõtte kavatseb katta laenuintresside mõjul tekkinud kahjum tulevaste perioodide kasumite arvelt ja taastada omakapitali kohustuslikus korras.

Osaühingul on peamiste üürnikega sõlmitud pikaajalised lepingud.

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

Peamised finantssuhtarvud:	2016	2015
Omakapitali tootlus (kasum/omakapital)	-3%	-14,6%
Võlakordaja (kohustised/varad kokku)	1,2	1,2
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	0,12	0,07

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	57 986	34 451	
Nõuded ja ettemaksed	145 940	69 531	2
Kokku käibevarad	203 926	103 982	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	11 643 654	11 643 654	4
Materiaalsed põhivarad	787	1 231	
Kokku põhivarad	11 644 441	11 644 885	
Kokku varad	11 848 367	11 748 867	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	529 833	514 877	5
Võlad ja ettemaksed	1 082 951	873 092	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 612 784	1 387 969	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 559 146	12 708 679	5
Võlad ja ettemaksed	278 949	332 995	6
Kokku pikaajalised kohustised	12 838 095	13 041 674	
Kokku kohustised	14 450 879	14 429 643	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 683 332	-3 076 025	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 264	392 693	
Kokku omakapital	-2 602 512	-2 680 776	
Kokku kohustised ja omakapital	11 848 367	11 748 867	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 372 804	1 395 436	8
Muud äritulud	5 217	1	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-262 105	-268 456	9
Mitmesugused tegevuskulud	-20 203	-158 817	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-444	-445	
Muud ärikulud	0	448 391	11
Ärikasum (kahjum)	1 095 269	1 416 110	
Intressikulud	-1 035 108	-1 024 040	12
Muud finantstulud ja -kulud	18 103	623	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	78 264	392 693	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 264	392 693	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Laeva 2 on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Aruande koostamisel on lähtutud väikeettevõtja aruande printsiipidest.

Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1.

Finantsvarad

Osaühingul on järgmised finantsvarad: raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus.

Edasisel kajastamisel lähtutakse korrigeeritud soetusmaksumusest.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui osaühing 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 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 arvete 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 450 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 remondikulud 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 arvele 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata osahingu enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse ettevõtte poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

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 bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1. jaanuarist 2015.a on maksumääraks 20/80 netoväljamaksetelt. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud omakapitali muutuste aruandes.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, 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 osutamise seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Kohustuslik reservkapital

Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

Tuletisinstrumentid

Osaühing kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena. Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, v.a. selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (hedge accounting) alla. Viimaseid ettevõtte aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	124 301	124 301	
Ostjatelt laekumata arved	124 301	124 301	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 864	12 864	3
Muud nõuded	6 753	6 753	
Viitlaekumised	6 753	6 753	
Ettemaksed	2 022	2 022	
Tulevaste perioodide kulud	2 022	2 022	
Kokku nõuded ja ettemaksed	145 940	145 940	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	39 051	39 051	
Ostjatelt laekumata arved	39 051	39 051	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21 740	21 740	3
Muud nõuded	6 753	6 753	
Viitlaekumised	6 753	6 753	
Ettemaksed	1 987	1 987	
Tulevaste perioodide kulud	1 987	1 987	
Kokku nõuded ja ettemaksed	69 531	69 531	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	16 706	0	15 971
Ettemaksukonto jääk	12 864		21 740	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 864	16 706	21 740	15 971

Informatsioon maksukohustiste ja ettemaksete kohta on toodud lisades 6 ja 2.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	11 610 400
Ostud ja parendused	33 254
31.12.2015	11 643 654
31.12.2016	11 643 654

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 125 982	1 121 436
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	30 765	38 363

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ärihoone aadressile Laeva tn. 2.

Juhtkonna hinnangul ei ole kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus 31.12.2016.a. seisuga oluliselt muutunud, kuna hinnangus kasutatud eeldused ei ole oluliselt muutunud ja vastab bilansipäeva seisuga kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus raamatupidamislikule väärtusele.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	5 463 479	0	5 463 479	0	15%	EUR	2021
Pangalaen	7 625 500	529 833	7 095 667	0	EURIBOR +2,7%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	13 088 979	529 833	12 559 146				
Laenukohustised kokku	13 088 979	529 833	12 559 146				
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	5 083 179	0	5 083 179	0	15%	EUR	2021
Pangalaen	8 140 377	514 877	7 625 500	0	EURIBOR +2,7%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	13 223 556	514 877	12 708 679	0			
Laenukohustised kokku	13 223 556	514 877	12 708 679	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	11 643 654	11 643 654

Kokku	11 643 654	11 643 654
--------------	-------------------	-------------------

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistutele 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
- Koidu tn. 44, Tallinn (korteriomand)

Investeeringislaen on tagatiseta.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	28 728	28 728	0	
Maksuvõlad	16 706	16 706	0	3
Muud võlad	1 037 468	1 037 468	0	
Intressivõlad	1 037 468	1 037 468	0	
Saadud ettemaksed	49	49	0	
Muud saadud ettemaksed	49	49	0	
Tagatisraha	148 210	0	148 210	
Tuletisinstrument	130 739	0	130 739	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 361 900	1 082 951	278 949	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	24 110	24 110	0	
Maksuvõlad	15 971	15 971	0	3
Muud võlad	831 017	831 017	0	
Intressivõlad	472 267	472 267	0	
Muud viitvõlad	358 750	358 750	0	
Saadud ettemaksed	1 994	1 994	0	
Muud saadud ettemaksed	1 994	1 994	0	
Tagatisraha	184 156	0	184 156	
Tuletisinstrument	148 839	0	148 839	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 206 087	873 092	332 995	

Maksuvõla all on kajastatud käibemaksukohustis.

Tuletisinstrumentid on seatud laenukohustistega Nordea Pank Finland Plc Eesti filiaali ees. Ujuva intressimääraga laenulepingust tuleneva intressiriski maandamiseks on kajastatud swapi, mille turuväärtus seisuga 31.12.2016 oli 130 739 eur. Emaettevõtte on andnud nõusoleku toetada tütarettevõtet finantsiliselt, juhul kui viimane peaks vajama abi lühiajaliste kohustiste täitmisel.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

31.12.2016 seisuga oli ettevõtte netovara negatiivne -2 602 512 eur (2015: -2 680 776 eur).

Negatiivne omakapital seisuga 31. detsember 2016 on tingitud asjaolust, et alates 2013. aastast ei ole Raamatupidamise toimkonna juhenditega lubatud arendusperioodil laenuintresside kapitaliseerimine. Hoone teenib renditulu praegu ja tulevikus ning seega kaetakse laenuintresside mõjul tekkinud kahjum tulevaste perioodide kasumite arvelt.

Juhtkonna hinnangul ei ole ettevõtte tegevuse jätkuvuse osas kahtlusi. Omanikud on nõus vajadusel rahaliselt toetama ettevõtet.

Kuna ettevõtte puudub seisuga 31.12.2016 vaba omakapital, puudub ka potentsiaalne tulumaksukohustus ning võimalikud dividendid.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 372 804	1 395 436
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 372 804	1 395 436
Kokku müügitulu	1 372 804	1 395 436
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	1 372 804	1 395 436
Kokku müügitulu	1 372 804	1 395 436

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud teenused	262 105	258 973
Kinnistu korrashoid	0	9 483
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	262 105	268 456

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

2016. aastal osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud.

Juhatusel liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Edukustasu	0	448 391
Kokku muud ärikulud	0	448 391

Juhtimisteenuste osutamise leping on lõpetatud 2015. aasta novembris. 2015. aastal arvestatud edukustasu on väljamakstud poolte kokkuleppel 2016. aasta jaanuaris.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	974 980	973 035
Intressikulu tuletisinstrumentidelt	60 128	51 005
Kokku intressikulud	1 035 108	1 024 040

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
SWAP intress	18 100	613
Intessitulud	3	10
Kokku muud finantstulud ja -kulud	18 103	623

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Rolestone Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	6 500 947	0	5 551 032
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 470	0	1 576	358 750

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Investeeringislaen	380 300	15%	EUR	2021

2015	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Investeeringislaen	1 317 447	15%	EUR	2021

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja			0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	358 750	77 670	108 124	75 703

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Kohustised seotud osapoolte ees seisuga 31.12.2016 summas 6 500 947 (2015: 5 909 782) eurot sisaldavad saadud laene summas 5 463 479 eurot (2015: 5 083 179) ja nendelt arvestatud intresse 1 037 468 (2015: 467 853) eurot. Lisainformatsioon laenude tingimuste kohta on toodud lisa 5.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

Laeva 2 OÜ (registrikood: 12018169) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADISLAV BOBROV	Juhatuse liige	30.06.2017
MARKO KULL	Juhatuse liige	04.07.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDITORI ARUANNE

Laeva 2 OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Laeva 2 OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2016 on ettevõtte kajastanud oma bilansis kinnisvarainvesteeringu väärtuses 11.64 miljonit eurot, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Auditii protseduuride käigus ei õnnestunud meil saada piisavalt usaldusväärset tõendusmaterjali hindamaks kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Tuginedes auditii protseduuridele usume, et kinnisvarainvesteering on ülehinnatud ning seega ettevõtte varad ja jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2016 ülehinnatud. Meil ei olnud võimalik hinnata vea võimalikku mõju aruandeperioodi kasumile.

Viisime auditii 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) ja oleme täitnud oma muud eetikakaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele. Me usume, et auditii tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

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

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“ ei ole me saanud piisavalt tõendusmaterjale bilansipäeva seisuga kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kohta. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on nimetatud asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust meie arvamuses, juhime tähelepanu, et ettevõtte netovara seisuga 31. detsember 2016 on negatiivne summas 2 603 tuhat eurot, mis ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Seisuga 31. detsember 2016 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara summas 1 409 tuhat eurot. Antud seisund viitab asjaolule, et eksisteerib oluline ebakindlus ettevõtte tegevuse jätkuvuse osas. Ettevõtte juhtkond on avalikustanud tegevuskava netovara Äriseadustiku nõuetega vastavusse viimiseks raamatupidamise aastaaruandes omakapitali muutuste aruande all.

Muu informatsioon

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

Meie arvamuse 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 lahknab raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditii käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“ ei ole me saanud piisavalt tõendusmaterjale bilansipäeva seisuga kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kohta. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on nimetatud asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga 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 info, 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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditii 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 auditii käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditii protseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditii 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, väärsististe tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditii puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditii protseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditii tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditii 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, info muu hulgas auditii planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditii tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditii käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeauditori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Auditoritöötajate tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Remo Kuldkepp

Vandeauditori number 662

5. juuli 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Laeva 2 OÜ (registrikood: 12018169) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	05.07.2017
REMO KULDKEPP	Vandeaudiitor	05.07.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 683 332
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 264
Kokku	-2 605 068

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1372804	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rolestone Investeeringud OÜ	11793541		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
Mobiiltelefon	+372 5125153
E-posti aadress	riba64@yandex.ru