

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

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 5245665, +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Müügitulu	14
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 9 Tööjõukulud	14
Lisa 10 Muud ärikulud	14
Lisa 11 Intressikulud	15
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

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 kasutamise luba. Osaühingu põhitegevusala on kommerts-kinnisvara haldamine ja üürile andmine.

Järgmisel majandusaastal plaanitakse tegevust Laeva 2 haldamise ja üürile andmise alal jätkata. Osaühingul on peamiste üürnikega sõlmitud pikaajalised lepingud.

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

Peamised finantssuhtarvud:	2014	2013
Omakapitali tootlus (kasum/omakapital)	55,3%	69,8%
Võlakordaja (kohustused/varad kokku)	1,2	1,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	0,06	0,08

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	14 741	425	
Nõuded ja ettemaksed	120 935	260 663	2
Kokku käibevara	135 676	261 088	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	11 610 400	10 672 025	4
Materiaalne põhivara	1 676	0	
Kokku põhivara	11 612 076	10 672 025	
Kokku varad	11 747 752	10 933 113	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	379 520	279 918	5
Võlad ja ettemaksed	2 000 758	2 945 272	6
Kokku lühiajalised kohustused	2 380 278	3 225 190	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	12 440 942	9 078 877	5
Kokku pikaajalised kohustused	12 440 942	9 078 877	
Kokku kohustused	14 821 220	12 304 067	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 557	2 557	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 373 511	-416 321	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 702 514	-957 190	
Kokku omakapital	-3 073 468	-1 370 954	
Kokku kohustused ja omakapital	11 747 752	10 933 113	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	1 261 267	13 598	7
Muud äritulud	1 477	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-716 353	-24 308	8
Mitmesugused tegevuskulud	-128 672	-94 556	
Muud ärikulud	-808 929	0	10
Kokku ärikasum (-kahjum)	-391 210	-105 266	
Intressikulud	-1 131 455	-800 547	11
Muud finantstulud ja -kulud	-179 849	-51 377	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 702 514	-957 190	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 702 514	-957 190	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-391 210	-105 266	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	320	0	
Kokku korrigeerimised	320	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	139 728	3 861	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-672 375	202 667	6
Kokku rahavood äritegevusest	-923 537	101 262	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 996	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-938 375	-5 743 321	4
Laekunud intressid	7	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-940 364	-5 743 321	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9 778 547	5 950 006	
Saadud laenude tagasimaksed	-6 316 880	-138 500	
Makstud intressid	-1 536 168	-137 492	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-47 282	-34 499	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 878 217	5 639 515	
Kokku rahavood	14 316	-2 544	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	425	2 969	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 316	-2 544	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 741	425	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 557	-416 321	-413 764
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-957 190	-957 190
31.12.2013	2 557	-1 373 511	-1 370 954
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-1 702 514	-1 702 514
31.12.2014	2 557	-3 076 025	-3 073 468

31.12.2014 seisuga oli ettevõtte netovara negatiivne - 3 073 468 eur (2013: -1 370 954 eur) võrra.

Negatiivne omakapital seisuga 31. detsember 2014 on tingitud asjaolust, et alates 2013. aastast ei ole Raamatupidamise toimkonna juhenditega lubatud arendusperioodil laenuintresside kapitaliseerimine.

Tulevikul hakkab hoone renditulu teenima ning seega kaetakse laenuintresside mõjul tekkinud jaotamata kahjum tulevaste perioodide kasumite arvelt.

Juhtkonna hinnangul ei ole ettevõtte tegevuse jätkuvuse osas kahtlusi.

Kuna ettevõttel puudub seisuga 31.12.2014 vaba omakapital, puudub ka potentsiaalne tulumaksukohustus ning võimalikud dividendid.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Laeva 2 on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2014. 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.

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

Finantsvarad

Osaühingul on järgmised finantsvarad: raha ja raha ekvivalendid, 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.

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

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

Raha

Raha ja selle ekvivalendid kajastavad raha pangakontodel. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudmeetodil, rahavoogusid investeerimis- ja finantseerimistegevusest kajastatakse brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

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 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 lõpliku eemaldamiseni 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 osaühingu 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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

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 õiglasest 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; 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 ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

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 kuuluvaid 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 õiglasest 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

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud 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 õiglasest 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 kohustusena.

Tuletisinstrumenti 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 kohustuste 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 kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	82 172	82 172	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	82 172	82 172	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	29 513	29 513	0	0	3
Muud nõuded	6 753	6 753	0	0	
Viitlaekumised	6 753	6 753	0	0	
Ettemaksed	2 497	2 497	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 497	2 497	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	120 935	120 935	0	0	
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	11 328	11 328	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	11 328	11 328	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	210 721	210 721	0	0	3
Muud nõuded	30 701	30 701	0	0	
Viitlaekumised	30 701	30 701	0	0	
Ettemaksed	7 913	7 913	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 913	7 913	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	260 663	260 663	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	0	3 719	210 014
Ettemaksukonto jääk	29 513		707
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	29 513	3 719	210 721

Informatsioon maksukohustuste ja ettemaksete kohta on toodud lisas 6 ja 2.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	3 429 883
Ostud ja parendused	7 242 142
31.12.2013	10 672 025
Ostud ja parendused	938 375
31.12.2014	11 610 400

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditul	600 022	3 641
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	95 237	14 351

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistud 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)

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	6 400 627	0	6 400 627	0	15%	EUR	2016
Pangalaen	6 419 835	379 520	6 040 315	0	EURIBOR +2,7%	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	12 820 462	379 520	12 440 942	0			
Laenukohustused kokku	12 820 462	379 520	12 440 942	0			

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	5 600 189	0	5 600 189	0	15%	EUR	2016
Pangalaen	3 758 606	279 918	3 478 688	0	EURIBOR +2,7%	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	9 358 795	279 918	9 078 877	0			
Laenukohustused kokku	9 358 795	279 918	9 078 877	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Ehitised	11 610 400	10 672 025
Kokku	11 610 400	10 672 025

Lisainformatsioon tagatiste kohta on ära toodud lisa 4.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	282 339	282 339	0	0
Maksuvõlad	3 719	3 719	0	0
Muud võlad	1 401 966	1 401 966	0	0
Intressivõlad	594 825	594 825	0	0
Muud viitvõlad	807 141	807 141	0	0
Tagatisraha	163 282	163 282	0	0
Tuletisinstrument	149 452	149 452	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 000 758	2 000 758	0	0

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 755 385	1 755 385	0	0
Muud võlad	999 539	999 539	0	0
Intressivõlad	999 539	999 539	0	0
Saadud ettemaksed	143 686	143 686	0	0
Muud saadud ettemaksed	143 686	143 686	0	0
Tagatisraha	29 784	29 784	0	0
Tuletisinstrument	16 878	16 878	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 945 272	2 945 272	0	0

Maksuvõla all on kajastatud käibemaksukohustus.

Muude viitvõlgade all on kajastatud kohustus investeringu juhi ees summas 807 141 eurot (2013: 0).

Tuletisinstrumentid on seotud laenukohustustega Nordea Pank Finland Plc Eesti filiaali ees. Ujuva intressimääraga laenulepingust tuleneva intressiriski maandamiseks on kasutatud swapi, mille turuväärtus seisuga 31.12.2014 oli - 149 452 euro (2013: - 16 878).

Emaettevõtte omanikud on andnud nõusoleku toetada tütarettevõtet finantsiliselt, juhul kui viimane peaks vajama abi lühiajaliste kohustuste täitmisel.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 261 267	13 598
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 261 267	13 598
Kokku müügitulu	1 261 267	13 598
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	757 581	13 598
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	503 686	0
Kokku müügitulu	1 261 267	13 598

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud teenused	621 115	9 440
Kinnistu korrashoid	95 238	14 868
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	716 353	24 308

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

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

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Edukustasu	-807 141	0
Muud	-1 788	0
Kokku muud ärikulud	-808 929	0

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu pangalaenult	166 968	59 603
Intressikulu emaaettevõtte aenult	964 487	740 944
Kokku intressikulud	1 131 455	800 547

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
SWAP inress	-132 574	0
Muud finantskulud	-47 275	-51 377
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-179 849	-51 377

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaaettevõtja nimetus	Rolestone Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	6 991 339	0	6 599 116
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 652	0	0	13 656

2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	3 837 400	3 036 963
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	127 728	101 595	0	0

2013	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	2 052 900	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	84 946	0	0

Juhatusel liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2015

Laeva 2 OÜ (registrikood: 12018169) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADISLAV BOBROV	Juhatuse liige	30.06.2015
MARKO KULL	Juhatuse liige	22.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Laeva 2 OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat Laeva 2 OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkustega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

a) Seisuga 31. detsember 2014 on ettevõtte kajastanud oma bilansis kinnisvarainvesteeringu väärtuses 11,61 miljonit eurot, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Auditi protseduuride käigus ei õnnestunud meil saada piisavalt usaldusväärset tõendusmaterjali hindamiseks kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Tuginedes auditi protseduuridele usume, et kinnisvarainvesteering on alahinnatud ning seega ettevõtte varad ja jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2014 alahinnatud. Meil ei olnud võimalik hinnata vea võimalikku mõju aruandeperioodi kasumile.

b) Seisuga 31. detsember 2013 on ettevõtte kajastanud oma bilansis kinnisvarainvesteeringu väärtuses 10,67 miljonit eurot. 2013. aasta auditi protseduuride käigus analüüsisime me ettevõtte poolt koostatud hinnangut ning usume, et kinnisvarainvesteeringu tegelik väärtus oli bilansilisest 0,96 miljoni euro võrra kõrgem. Eeltoodud asjaolust lähtudes, on ettevõtte varad ja kasum 2013. aasta 31. detsembri seisuga 0,96 miljoni euro võrra alahinnatud, mistõttu esitasime me 26. mail 2014 märkusega aruande.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus lõigus a) kirjeldatud asjaolu võimalik mõju ning lõigus b) kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Laeva 2 OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust meie arvamuses, juhime tähelepanu, et ettevõtte netovara seisuga 31. detsember 2014 on negatiivne summas 2,3 miljonit eurot, mis ei vasta Äriseadustiku nõuetele. 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. Sarnased asjaolud eksisteerisid seisuga 31. detsember 2014 ning 26. mail 2014 esitasime asjaolude rõhutamise lõiguga aruande.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Riina Alt

Vandeaudiitori number 618

30. juuni 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Laeva 2 OÜ (registrikood: 12018169) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	30.06.2015
RIINA ALT	Vandeaudiitor	30.06.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 373 511
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 702 514
Kokku	-3 076 025
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 076 025
Kokku	-3 076 025

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	757582	60.07%	Jah
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	43391	503685	39.93%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
Mobiiltelefon	+372 5245665
E-posti aadress	property@capmill.eu