

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
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 kasutusluba. Osaühingu põhitegevusala on kommertsinnisvara haldamine ja üürile andmine.

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

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

Peamised finantssuhtarvud:	2015	2014
Omakapitali tootlus (kasum/omakapital)	-14,6%	55,3%
Võlakordaja (kohustused/varad kokku)	1,2	1,2
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	0,07	0,06

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	34 451	14 741	
Nõuded ja ettemaksed	69 531	120 935	2
Kokku käibevara	103 982	135 676	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	11 643 654	11 610 400	4
Materiaalne põhivara	1 231	1 676	
Kokku põhivara	11 644 885	11 612 076	
Kokku varad	11 748 867	11 747 752	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	514 877	379 520	5
Võlad ja ettemaksed	873 092	2 000 758	6
Kokku lühiajalised kohustused	1 387 969	2 380 278	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	12 708 679	12 440 942	5
Võlad ja ettemaksed	332 995	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	13 041 674	12 440 942	
Kokku kohustused	14 429 643	14 821 220	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 557	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 076 025	-1 373 511	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	392 693	-1 702 514	
Kokku omakapital	-2 680 776	-3 073 468	
Kokku kohustused ja omakapital	11 748 867	11 747 752	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	1 395 436	1 261 267	7
Muud äritulud	1	1 477	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-268 456	-716 353	8
Mitmesugused tegevuskulud	-158 817	-128 672	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-445	0	
Muud ärikulud	448 391	-808 929	10
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 416 110	-391 210	
Intressikulud	-1 024 040	-1 131 455	11
Muud finantstulud ja -kulud	623	-179 849	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	392 693	-1 702 514	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	392 693	-1 702 514	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 416 110	-391 210	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	445	320	
Kokku korrigeerimised	445	320	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	51 404	139 728	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-671 499	-672 375	6
Kokku rahavood äritegevusest	796 460	-923 537	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1 996	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-33 254	-938 375	4
Laekunud intressid	10	7	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-33 244	-940 364	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 211 266	9 778 547	5
Saadud laenude tagasimaksed	-1 808 172	-6 316 880	5,13
Makstud intressid	-1 146 600	-1 536 168	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-47 282	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-743 506	1 878 217	
Kokku rahavood	19 710	14 316	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 741	425	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	19 710	14 316	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	34 451	14 741	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 557	-1 373 511	-1 370 954
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-1 702 514	-1 702 514
31.12.2014	2 557	-3 076 025	-3 073 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	392 693	392 693
Muud muutused omakapitalis	-1	0	-1
31.12.2015	2 556	-2 683 332	-2 680 776

31.12.2015 seisuga oli ettevõtte netovara negatiivne -2 680 776 eur (2014: -3 073 468 eur).

Negatiivne omakapital seisuga 31. detsember 2015 on tingitud asjaolust, et alates 2013. aastast ei ole Raamatupidamise toimkonna juhenditega lubatud arendusperioodil laenuintresside kapitaliseerimine.

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

Juhtkonna hinnangul ei ole ettevõtte tegevuse jätkuvuse osas kahtlusi.

Kuna ettevõttel puudub seisuga 31.12.2015 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 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui osaühing kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle 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 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 õiglasest väärtusest, 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.

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 remondikuludid 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.

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. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas 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; 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 tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, 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 ematöötajaid, 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 kohustusena. 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 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 ettevõtte 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)

	31.12.2015	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	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	82 172	82 172	
Ostjatelt laekumata arved	82 172	82 172	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	29 513	29 513	3
Muud nõuded	6 753	6 753	
Viitlaekumised	6 753	6 753	
Ettemaksed	2 497	2 497	
Tulevaste perioodide kulud	2 497	2 497	
Kokku nõuded ja ettemaksed	120 935	120 935	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	15 971	0	3 719
Ettemaksukonto jääk	21 740		29 513	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21 740	15 971	29 513	3 719

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

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	10 672 025
Ostud ja parendused	938 375
31.12.2014	11 610 400
Ostud ja parendused	33 254
31.12.2015	11 643 654

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 121 436	600 022
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	38 363	95 237

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ärihoone aadressile Laeva tn. 2.

Juhtkonna hinnangul ei ole kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus 31.12.2015.a. seisuga oluliselt muutunud, kuna hinnangus kasutatud eeldused ei ole oluliselt muutunud.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	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			
Laenukohustused kokku	13 223 556	514 877	12 708 679	0			
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud 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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	11 643 654	11 610 400
Kokku	11 643 654	11 610 400

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)

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

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

Maksuvõla all on kajastatud käibemaksukohustus.

Muude viitvõlgade all on kajastatud kohustus investeeringu juhi ees summas 358 750 eur. Tuletisinstrumentid on seotud laenukohustustega Nordea Pank Finland Plc Eesti filiaali ees. Ujuva intressimääraga laenulepingust tuleneva intressiriski maandamiseks on kajastatud swapi, mille turuväärtus seisuga 31.12.2015 oli 148 839 eur. Emaettevõtte on andnud nõusoleku toetada tütarettevõtet finantsiliselt, juhul kui viimane peaks vajama abi lühiajaliste kohustuste täitmisel.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 395 436	1 261 267
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 395 436	1 261 267
Kokku müügitulu	1 395 436	1 261 267
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	1 395 436	757 581
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	0	503 686
Kokku müügitulu	1 395 436	1 261 267

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	258 973	621 115
Kinnistu korrashoid	9 483	95 238
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	268 456	716 353

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

2015. aastal osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud.
Juhatusel liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Edukustasu	448 391	-807 141
Muud	0	-1 788
Kokku muud ärikulud	448 391	-808 929

Edukustasu on vähendatud poolte kokkuleppel 2015. aastal.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	973 035	1 109 608
Intressikulu tuletisinstrumentidelt	51 005	21 847
Kokku intressikulud	1 024 040	1 131 455

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
SWAP intress	613	-132 574
Muud finantskulud	0	-47 275
Intessitulud	10	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	623	-179 849

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	5 551 032	0	6 991 339
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 576	358 750	1 652	0

2015	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	1 317 447
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	108 124	75 703	0

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

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Kohustused seotud osapoolte ees seisuga 31.12.2015 summas 5 909 782 (2014: 6 991 339) eurot sisaldavad saadud laene summas 5 083 179 eurot (2014: 6 400 627) ja nendelt arvestatud intresse 467 853 (2014: 590 712) eurot. Lisainformatsioon laenude tingimuste kohta on toodud lisas 5.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2016

Laeva 2 OÜ (registrikood: 12018169) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADISLAV BOBROV	Juhatuse liige	30.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Laeva 2 OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Laeva 2 OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Seisuga 31. detsember 2015 on ettevõtte kajastanud oma bilansis kinnisvarainvesteeringu väärtuses 11,64 miljonit eurot, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Auditi protseduuride käigus ei õnnestunud meil saada piisavalt usaldusväärtet tõendusmaterjali hindamiseks kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Tuginedes auditi protseduuridele usume, et kinnisvarainvesteering on ülehinnatud ning seega ettevõtte varad ja jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2015 ülehinnatud. Meil ei olnud võimalik hinnata vea võimalikku mõju aruandeperioodi kasumile. Sarnased asjaolud eksisteerisid seisuga 31. detsember 2014 ning 30. juunil 2015 esitasime märkusega arvamuse.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Laeva 2 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 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 2015 on negatiivne summas 2,68 miljonit eurot, mis ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Seisuga 31. detsember 2015 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara summas 1,28 miljonit 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. Sarnased asjaolud eksisteerisid seisuga 31. detsember 2014 ning 30. juunil 2015 esitasime asjaolude rõhutamise lõiguga arvamuse.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Riina Alt

Vandeaudiitori number 618

04.07.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Laeva 2 OÜ (registrikood: 12018169) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	04.07.2016
RIINA ALT	Vandeaudiitor	04.07.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 076 025
Aruandeaasta kasum (kahjum)	392 693
Kokku	-2 683 332

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1395436	100.00%	Jah

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 5125153
E-posti aadress	riba64@yandex.ru