

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Laeva 2 OÜ

registrikood: 12018169

tänav a nimi, maja number: Laeva tn 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Intressitulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori 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 põhitegevusalaks on kommerts-kinnisvara haldamine ja üürile andmine. Osaühingu ankurrentnikuks on Creative Union AS ja temaga on sõlmitud pikaajaline leping.

2018. aasta ettevõtte lõpetas kahjumiga.

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

Peamised finantssuhtarvud:	2018	2017
Omakapitali tootlus (kasum/omakapital)	-0,49%	159,80%
Võlakordaja (kohustised/varad kokku)	0,77	0,77
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	0,03	0,54

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	91 501	128 946	
Nõuded ja ettemaksed	143 586	264 346	2
Kokku käibevarad	235 087	393 292	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	48 626	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	18 545 000	18 500 000	4
Materiaalsed põhivarad	125	425	
Kokku põhivarad	18 593 751	18 500 425	
Kokku varad	18 828 838	18 893 717	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 550 422	545 245	5
Võlad ja ettemaksed	214 066	185 307	6
Kokku lühiajalised kohustised	6 764 488	730 552	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 573 479	12 013 901	5
Võlad ja ettemaksed	2 157 654	1 795 019	6
Kokku pikaajalised kohustised	7 731 133	13 808 920	
Kokku kohustised	14 495 621	14 539 472	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 351 689	-2 605 068	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 028	6 956 757	
Kokku omakapital	4 333 217	4 354 245	
Kokku kohustised ja omakapital	18 828 838	18 893 717	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 444 239	1 338 699	9
Muud äritulud	30 255	6 860 665	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-279 678	-247 163	10
Mitmesugused tegevuskulud	-257 658	-20 014	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-300	-362	
Muud ärikulud	-614	0	
Ärikasum (kahjum)	936 244	7 931 825	
Intressitulud	2 126	0	12
Intressikulud	-1 018 036	-1 028 780	13
Muud finantstulud ja -kulud	58 638	53 712	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-21 028	6 956 757	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 028	6 956 757	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Laeva 2 OÜ 2018. 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 ettemaksud

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdiseväärtuses, 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 tagasimaksud 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 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 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 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 kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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 ettevõttele pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summates, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omanisega 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. Intressitulud 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, soodusmaksumääraks 14%. 14% soodusmaksumääraks 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% soodusmaksumääraks 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 maksimisega 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.

Tuletisinstrumentid

Osaühing kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglasest väärtusest 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.

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.

Aruandepäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandepäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandepäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne aruandepäeva 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 suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	138 619	138 619		
Ostjatelt laekumata arved	138 619	138 619		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	5		3
Muud nõuded	48 626	0	48 626	
Laenunõuded	46 500	0	46 500	15
Intressinõuded	2 126	0	2 126	12
Ettemaksed	1 962	1 962		
Tulevaste perioodide kulud	1 962	1 962		
Riigilõivu ja tagatise konto	3 000	3 000		
Kokku nõuded ja ettemaksed	192 212	143 586	48 626	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	239 084	239 084		
Ostjatelt laekumata arved	239 084	239 084		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 571	16 571		
Muud nõuded	6 753	6 753		
Viitlaekumised	6 753	6 753		
Ettemaksed	1 938	1 938		
Tulevaste perioodide kulud	1 938	1 938		
Kokku nõuded ja ettemaksed	264 346	264 346		

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	6 723	0	17 760
Erisoodustuse tulumaks	5	0	0	0
Ettemaksukonto jääk	0		16 571	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5	6 723	16 571	17 760

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	11 643 654
Ostud ja parendused	11 363
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	6 844 983
31.12.2017	18 500 000
Ostud ja parendused	45 000
31.12.2018	18 545 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 198 428	1 135 098
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	300 925	260 157

31. detsember 2018. a seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hinnangu, mille tulemusena ei ole kinnisvarainvesteeringu bilansilist väärtust korrigeeritud. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse reaalselt kinnisvarainvesteeringust tekkivat rahavoogu, turu diskontomäära ning pikaajalist turu vakantsusemäära.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	6 550 422	6 550 422			EURIBOR +2,7%	EUR	2019	
Lühiajalised laenud kokku	6 550 422	6 550 422						
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen	5 573 479		5 573 479		15%	EUR	2021	15
Pikaajalised laenud kokku	5 573 479		5 573 479					
Laenukohustised kokku	12 123 901	6 550 422	5 573 479					

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen	5 463 479	0	5 463 479		15%	EUR	2021	15
Pangalaen	7 095 667	545 245	6 550 422		EURIBOR +2,7%	EUR	2019	
Pikaajalised laenud kokku	12 559 146	545 245	12 013 901					
Laenukohustised kokku	12 559 146	545 245	12 013 901					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	18 545 000	18 500 000
Kokku	18 545 000	18 500 000

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.

Ettevõtte pangalaenud mis lõppesid 2019 aastal olid edukalt refinantseeritud enne aruande esitamise päeva, mistõttu ettevõtte ei ole lühiajaliste kohustuste katmiseks vajalike vahendite puudujääki.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	94 591	94 591		
Maksuvõlad	6 723	6 723		3
Muud võlad	2 157 654	0	2 157 654	
Intressivõlad	2 157 654	0	2 157 654	15
Saadud ettemaksed	735	735		
Tagatisraha	93 612	93 612		
Tuletisinstrument	18 405	18 405		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 371 720	214 066	2 157 654	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	23 968	23 968	0	
Maksuvõlad	17 760	17 760	0	3
Muud võlad	1 717 989	0	1 717 989	
Intressivõlad	1 717 989	0	1 717 989	15
Saadud ettemaksed	3	3	0	
Tagatisraha	143 576	143 576	0	
Tuletisinstrument	77 030	0	77 030	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 980 326	185 307	1 795 019	

Tuletisinstrumentid on seotud laenukohustistega Nordea Pank Finland Plc Eesti filiaali ees. Ujuva intressimääraga laenulepingust tuleneva intressiriski maandamiseks on kajastatud swapi, mille turuväärtus seisuga 31.12.2018 oli 18 405 eurot. Omaniku laenu intressid on pikaajalised kohustised. Omanikul ei ole plaanis nõuda intressid kogu summas lähema aasta jooksul, ettevõtte jätkuvus ei ole ohus. Intressikohustised omaniku ees rahuldatakse vara müügist või täiendava pangalaenu saamisel.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 451 377	3 481 351
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	862 844	870 338
Kokku tingimuslikud kohustised	4 314 221	4 351 689

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 444 239	1 338 699
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 444 239	1 338 699
Kokku müügitulu	1 444 239	1 338 699
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	1 444 239	1 338 699
Kokku müügitulu	1 444 239	1 338 699

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	279 678	246 872
Väheväärtusliku vara kulud	0	291
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	279 678	247 163

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	4 270	64
Mitmesugused bürookulud	641	524
Riiklikud ja kohalikud maksud	12 593	10 166
Kulu ebatähtsusest laekuvatest nõuetest	147 417	0
Varakindlustusmaksed	3 049	3 119
Raamatupidamisteenused ja audiitteenused	6 615	3 986
Juriidilised teenused	76 352	2 012
Muud	6 721	143
Kokku mitmesugused tegevuskulud	257 658	20 014

Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu laenudelt	2 126	0
Kokku intressitulud	2 126	0

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	1 018 036	964 006
Intressikulu tuletisinstrumentidelt	0	64 774
Kokku intressikulud	1 018 036	1 028 780

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
SWAP intress	58 625	53 709
Intessitulud	13	3
Kokku muud finantstulud ja -kulud	58 638	53 712

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Direct Invest Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	7 731 133	0	7 181 469
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	48 626	0	0	0

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	75 946	6 016	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 716	0	0	0

Kohustised seotud osapoolte ees seisuga 31.12.2018 summas 7 731 133(2017: 7 181 469) eurot sisaldavad saadud laenu summas 5 573 479 (2017: 5 463 479) eurot ja nendelt arvestatud intresse 2 157 654 (2017: 1 717 890) eurot.

Lisainformatsioon laenude tingimuste kohta on toodud lisas 5.

Nõuded seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2018 summas 48 626 eurot sisaldavad antud laenu summas 46 500 eurot ja nendelt arvestatud intresse 2 126 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.07.2019

Laeva 2 OÜ (registrikood: 12018169) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	29.07.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Laeva 2 OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Laeva 2 OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31. detsember 2018 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 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31.12.2017 on ettevõtte hinnatud kinnisvara investeeeringuid ning kajastanud bilansis märkimisväärse kasumi summas 6,8 miljonit eurot ning kinnisvara investeeeringuid summas 18,5 miljonit eurot, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Arvestades asjaolu, et ettevõtte juhtkond ei ole koostanud kinnisvara investeeeringu väärtuse hinnangut seisuga 31.12.2016, siis puudusid meil praktilised võimalused andmaks hinnangut kas ja millises summas oleks 2017 aasta kasumiaruandes kajastatud tulu väärtuse muutused pidanud olema kajastatud eelnevates perioodides ning milline oleks selle mõju 2017 aasta kasumile.

Me väljastasime modifitseeritud audiitori arvamuse ettevõtte 31.12.2017 lõppenud majandusaasta aruandele 6. detsembril 2018, seoses asjaoluga, et meil ei olnud võimalik koguda piisavalt auditi tõendusmaterjali kinnisvara investeeeringu väärtuse osas.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). 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) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele. Me usume, et auditi 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 vandeaudiitori aruannet.

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

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

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud.

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

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

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

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste 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 juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhatuse 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 märkimisväärset kahtlust 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 arvamust. 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.

/allkirjastatud digitaalselt/
Stan Nahkor
Vandeaudiitori number 508
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

29. juuli 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Laeva 2 OÜ (registrikood: 12018169) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	29.07.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 351 689
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 028
Kokku	4 330 661
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 330 661
Kokku	4 330 661

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1444239	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@directinvest.ee