

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Laeva 2 OÜ

registrikood: 12018169

tänava/talu nimi, Laeva tn

maja ja korteri number: 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@directinvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	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	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Intressitulud	12
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
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 detsembris saadi kasutusluba. Osaühingu põhitegevusalaks on kommertsinnisvara haldamine ja üürile andmine. Osaühingu ankurrentnikuks on Creative Union AS ja temaga on sõlmitud pikaajaline leping. 2019. aasta ettevõtte lõpetas kahjumiga. Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Peamised finantssuhtarvud:	2019	2018
Omakapitali tootlus (kasum/omakapital)	-0,054%	-0,49%
Võlakordaja (kohustised/varad kokku)	0,79	0,77
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	0,05	0,03

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 931	91 501	
Nõuded ja ettemaksed	158 518	143 586	2
Kokku käibevarad	177 449	235 087	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 133 845	48 626	2
Kinnisvarainvesteeringud	18 545 000	18 545 000	4
Materiaalsed põhivarad	0	125	
Kokku põhivarad	19 678 845	18 593 751	
Kokku varad	19 856 294	18 828 838	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	621 640	6 550 422	5
Võlad ja ettemaksed	2 868 919	214 066	6
Kokku lühiajalised kohustised	3 490 559	6 764 488	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 255 087	5 573 479	5
Võlad ja ettemaksed	0	2 157 654	6
Kokku pikaajalised kohustised	12 255 087	7 731 133	
Kokku kohustised	15 745 646	14 495 621	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 330 660	4 351 689	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-222 568	-21 028	
Kokku omakapital	4 110 648	4 333 217	
Kokku kohustised ja omakapital	19 856 294	18 828 838	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 390 304	1 444 239	9
Muud äritulud	29 521	30 255	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-251 407	-279 678	10
Mitmesugused tegevuskulud	-284 563	-257 658	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-125	-300	
Muud ärikulud	-683	-614	
Ärikasum (kahjum)	883 047	936 244	
Intressitulud	47 701	2 126	
Intressikulud	-1 171 721	-1 018 036	
Muud finantstulud ja -kulud	18 405	58 638	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-222 568	-21 028	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-222 568	-21 028	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Laeva 2 OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Aruande koostamisel on lähtutud väikeettevõtja aruande printsiipidest. Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1.

Raha

Raha ja selle lähendid kajastavad raha pangakontodel.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende 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 tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 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 summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. 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 õiglase 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 kohustus, 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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	93 626	93 626	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	93 626	93 626	0	0	
Muud nõuded	1 197 029	63 184	1 133 845	0	15
Laenunõuded	1 133 845	0	1 133 845	0	
Intressinõuded	63 184	63 184	0	0	
Ettemaksed	1 708	1 708	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 708	1 708	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 292 363	158 518	1 133 845	0	
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	138 619	138 619	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	138 619	138 619	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	5	0	0	3
Muud nõuded	48 626	0	48 626	0	
Laenunõuded	46 500	0	46 500	0	
Intressinõuded	2 126	0	2 126	0	
Ettemaksed	1 962	1 962	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 962	1 962	0	0	
Riigilõivu ja tagatise konto	3 000	3 000	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	192 212	143 586	48 626	0	

Ettevõtte ei avalikusta oma võõrkapitali intressimäärasid kuna peab neid ärisaladuseks.
Laenuõude tagasimakse tähtjad: 24.04.2021-25.01.2023.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	16 258	0	6 723
Erisoodustuse tulumaks	0	0	5	0
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	16 258	5	6 723

Vaata lisa 2 ja lisa 6

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	18 500 000
Ostud ja parendused	45 000
31.12.2018	18 545 000
31.12.2019	18 545 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 157 134	1 198 428
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	269 185	300 925

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

31. detsember 2019. 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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	7 206 727	621 640	6 585 087	0	EUR	2024	
Investeeringislaen	5 670 000	0	0	5 670 000	EUR	2026	15
Pikaajalised laenud kokku	12 876 727	621 640	6 585 087	5 670 000			
Laenukohustised kokku	12 876 727	621 640	6 585 087	5 670 000			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	6 550 422	6 550 422			EUR	2019	
Lühiajalised laenud kokku	6 550 422	6 550 422					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	5 573 479	0	5 573 479	0	EUR	2021	
Pikaajalised laenud kokku	5 573 479	0	5 573 479	0			
Laenukohustised kokku	12 123 901	6 550 422	5 573 479	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	18 545 000	18 545 000
Kokku	18 545 000	18 545 000

Informatsioon laenude tagatiseks panditud varade kohta on toodud lisa 4. Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistule aadressidega: - Papiniidu tn. 42; Pärnu - Rannarootsi tee 1, Haapsalu - Sõbra tn; 58, 56b, Tartu - Klooga mnt; 10b, L1, Tabasalu alevik - Teaduspargi tn; 8, Tallinn - Laeva tn; 2, Tallinn.

Ettevõtte pangalaen, mis lõppes 2019 aastal, oli edukalt refinantseeritud, mistõttu ettevõtte ei ole lühiajaliste kohustuste katmiseks vajalike vahendite puudujääki. Ettevõtte ei avalikusta oma võõrkapitali intressimäärasid kuna peab neid ärisaladuseks.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	33 109	33 109	0	
Maksuvõlad	16 258	16 258	0	3
Muud võlad	2 746 089	2 746 089	0	
Intressivõlad	2 746 089	2 746 089	0	
Saadud ettemaksed	36	36	0	
Muud saadud ettemaksed	36	36	0	
Tagatisraha	73 427	73 427	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 868 919	2 868 919	0	

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

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 286 474	3 451 377
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	821 618	862 844
Kokku tingimuslikud kohustised	4 108 092	4 314 221

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 390 304	1 444 239
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 390 304	1 444 239
Kokku müügitulu	1 390 304	1 444 239
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	1 390 304	1 444 239
Kokku müügitulu	1 390 304	1 444 239

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	251 407	279 678
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	251 407	279 678

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	0	4 270
Mitmesugused bürookulud	7 153	641
Riiklikud ja kohalikud maksud	17 494	12 593
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	147 417
Varakindlustusmaksed	2 925	3 049
Raamatupidamisteenused ja audiitteenused	11 010	6 615
Juriidilised teenused	135 783	76 352
Muud	110 198	6 721
Kokku mitmesugused tegevuskulud	284 563	257 658

Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu laenudelt	47 699	2 126
Muud intressitulud	2	0
Kokku intressitulud	47 701	2 126

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
SWAP intress	18 405	58 625
Intessitulud	0	13
Kokku muud finantstulud ja -kulud	18 405	58 638

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	8 416 089	0	7 731 133
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 197 029	9 130	48 626	0

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Saadud pikaajalised laenud	0	0	96 521	EUR	2021
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Jõe Keskus OÜ	1 112 346	0	0	EUR	2021
Direct Invest Solar OÜ	0	25 000	0	EUR	2023

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	108			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 230	19 688	75 946	6 016
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			7 716	

Kohustised emaettevõttele seisuga 31.12.2019 summas 8 416 089(2018: 7 731 133) eurot sisaldavad saadud laenu summas 5 670 000 (2018: 5 573 479) eurot, nendelt arvestatud intresse 2 746 089(2018: 2 157 654) eurot. Lisainformatsioon laenude tingimuste kohta on toodud

lisas 5. Nõuded seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2019 summas 1 183 976 eurot sisaldavad antud laenu summas 1133846 eurot ja nendelt arvestatud intresse 49 824 eurot; ja nõue teenuste eest 306 eurot.

Ettevõtte ei avalikusta oma intressimäärasid, kuna peab neid ärisaladuseks.

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Seisuga 31.12.2019 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 19,5 korda. Ettevõttel ei teki pangalaenu teenindamise ja muude lühiajaliste kohustiste täitmisega raskusi. Selleks on igakuine vaba rahavoog üürituludest.

Laenulepingust tulenevalt on kogunenud laenuintressid ümberkvalifitseeritud laenu põhiosaks, seoses sellega vähenevad lühiajalised kohustised.

Omanikud on teadlikud ning kinnitavad, et on valmis ettevõtet finantsiliselt toetama, et tagada likviidsete vahendite piisavus. Juhtkond kinnitab, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev 12 kuu jooksul peale käesoleva aruande kinnitamist.

Laeva 2 OÜ juhtkond on hinnanud koroonaviirus leviku vastu alates 2020. a märtsist kahestatud eriolukorra mõju ja nende hinnangul on oluline mõju äritegevusele puudub. Kuna eriolukord kehtestati aruandepäevajärgselt, ei mõjuta see ettevõtte finantspositsiooni seisuga 31.12.2019.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.11.2020

Laeva 2 OÜ (registrikood: 12018169) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	25.11.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Laeva 2 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Laeva 2 OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Laeva 2 OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperitide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuete, mis meie rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast 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 lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

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

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 alusprintsiipi, 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 arvamus. 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 auditiprotseduuri 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 arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

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

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsiibi 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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/
Olesia Abramova
Vandeauditori number 561
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

27. november 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Laeva 2 OÜ (registrikood: 12018169) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	27.11.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 330 660
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-222 568
Kokku	4 108 092
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 108 092
Kokku	4 108 092

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 330 660
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-222 568
Kokku	4 108 092
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 108 092
Kokku	4 108 092

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1390304	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@directinvest.ee