

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: 2M project OÜ

registrikood: 16086297

tänava/talu nimi, Viru väljak 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@skalacapital.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Laenunõuded	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 9 Kasutusrent	12
Lisa 10 Laenukohustised	13
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

2M Project OÜ omab Tallinnas aadressil Marati 3 asuvat kinnistut, mis on antud pikaajalisele üürile.
Kinnistu osteti veebruaris 2021.

Peamised finantssuhtarvud:

	2022	2021
Müügitulu (EUR)	636 509	727 055
Puhaskasum / -kahjum (EUR)	446 921	519 455
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	2,71	13,78
Omakapitali tootlus (ROE)	46%	100%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

-Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

-ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku x 100

Ettevõtte ei olnud möödunud majandusaastal töötajaid. Juhatuse liikmele tasusid ei ole makstud.

Vitali Kõllomets

/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	108 744	21 000	
Nõuded ja ettemaksed	216 075	1 157 694	2
Varud	0	62 918	
Kokku käibevarad	324 819	1 241 612	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	989 328	1 000	4;5
Nõuded ja ettemaksed	2 064 379	1 264 479	2
Kinnisvarainvesteeringud	655 357	655 357	7
Materiaalsed põhivarad	311 266	159 809	8
Kokku põhivarad	4 020 330	2 080 645	
Kokku varad	4 345 149	3 322 257	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	121 160	90 083	11
Kokku lühiajalised kohustised	121 160	90 083	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 135 000	2 662 000	10
Võlad ja ettemaksed	119 613	50 719	11
Kokku pikaajalised kohustised	3 254 613	2 712 719	
Kokku kohustised	3 375 773	2 802 802	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	2 500	
Sissemaksmata osakapital	0	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	519 455	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	446 921	519 455	
Kokku omakapital	969 376	519 455	
Kokku kohustised ja omakapital	4 345 149	3 322 257	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	636 509	727 055	13
Muud äritulud	2 309	757	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-580 678	-323 465	14
Mitmesugused tegevuskulud	-30 218	-24 619	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 876	-1 750	
Muud ärikulud	-90	-107	
Ärikasum (kahjum)	24 956	377 871	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-130 314	0	5
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	466 315	0	4
Intressitulud	204 149	256 539	
Intressikulud	-118 185	-114 955	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	446 921	519 455	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	446 921	519 455	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

2M Project OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Majandusaasta pikkuseks on 01.01.2022-31.12.2022, võrdlusperioodiks on esimene majandusaasta, mille perioodiks oli 29.10.2020 - 31.12.2021.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- raha;
- lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu);
- lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel;
- teise ettevõtja omakapitali instrument (näiteks investering teise ettevõtja aktsiatesse).

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga). Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla summani, mida põhjendatud hinnangu kohaselt võiks saada, kui seda finantsvara peaks müüma bilansipäeva seisuga. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskonto jääki.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Ettevõtte rakendab soetusmaksumuse meetodit nii tütar- kui sidusettevõtte osade kajastamisel.

Igal aruandekuupäeval hindab juhatuse, kas on indikatsioone, et investeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele peab ettevõtte, kellel on vähemalt üks tütar- või sidusettevõtte, koostama konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande. 2M Project OÜ kuulub oma finantsnäitajate poolest väikesesse konsolideerimisgruppi, mis vastavalt RPS § 29 punkti 2 kohaselt on vabastatud konsolideeritud majandusaasta aruande koostamisest.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui ostjatel laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatel laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Nõuete ebatõenäoliseks hindamisel kasutatakse individuaalset lähenemist, mis tähendab, et iga nõuet hinnatakse eraldi.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtusel.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasel väärtusel kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 kulusid, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud 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 remondikulusid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarsel meetodil. 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 arvutamist 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hoonestusõigus	100 aastat
Transpordivahendid	10 aastat
Muud materiaalsed põhivarad	5 aastat

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis sarnaselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna, see tähendab, et rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise 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.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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. Juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtutakse tulu kajastamisel valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulude põhiliseks tunnuseks on asjaolu, et nad vähendavad ettevõtte netovara, ilma, et ettevõtte omanikele oleks teostatud ettevõttest väljamakseid. Nii tulused kui kulused kajastatakse tekkepõhiselt – see tähendab sellel hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehingu mõju ettevõtte netovarale, mitte sel hetkel, kui leiavad aset tehinguga seotud rahavood.

Kulused kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulused (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale).

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Täiendavalt on ettevõttel võimalik rakendada madalamat maksumäära 14/86 kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendide väljamakse ulatuses.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud 2M Project OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle ematähtsuse juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat mõju või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi osaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige);
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	165 158	165 158	0	
Ostjatelt laekumata arved	165 158	165 158	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 819	1 819	0	3
Laenunõuded	1 873 000	0	1 873 000	6;17
Muud nõuded	237 891	46 512	191 379	
Intressinõuded	237 891	46 512	191 379	
Ettemaksed	2 586	2 586	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 586	2 586	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 280 454	216 075	2 064 379	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	75 018	75 018	0	
Ostjatelt laekumata arved	75 018	75 018	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 245	13 245	0	3
Laenunõuded	2 173 000	995 000	1 178 000	6;17
Muud nõuded	158 783	72 304	86 479	
Intressinõuded	158 783	72 304	86 479	
Ettemaksed	2 127	2 127	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 127	2 127	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 422 173	1 157 694	1 264 479	

Intressinõuete all on kajastatud seotud osapoolte intressid, vaata ka lisa nr 17.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	0	1 574	13 245
Ettemaksukonto jääk	1 819		0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 819	1 574	13 245

Vaata lisa 2 ja lisa 9.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16154722	P18 OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	40	0

Kasumiaruandes on real "Kasum(kahjum) sidusettevõtjalt" kajastatud 466 315 eurot P18 OÜ 40% osaluse ümberhindlus õiglasele väärtusele täiendava 60% osaluse ostu käigus. Peale tehingut muutus P18 OÜ tütarettevõtjaks.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16154722	P18 OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Muud muutused	31.12.2022
P18 OÜ	0	1 119 642	-130 314	989 328
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	1 119 642	-130 314	989 328

Juulis 2022 soetas 2M Project täiendavalt 60% osaluse ettevõttest P18 OÜ saades sellega 100% ainuosanikuks. Tehingu tulemusena muutus varasemalt sidusettevõtjana kajastatud ettevõtte 2M Project bilansis tütarettevõtjaks.

Muude muutuste all on kajastatud tütaretevõtja väärtuse langus majandusaasta lõpu seisuga.

Lisa 6 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laen 1	1 178 000	0	1 178 000	EUR	
Laen 2	695 000	0	695 000	EUR	
Laenunõuded	1 873 000	0	1 873 000		2;17

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laen 1	1 178 000	0	1 178 000	EUR	
Laen 2	995 000	995 000	0	EUR	
Laenunõuded	2 173 000	995 000	1 178 000		2;17

Laenunõuete intressimäärasid ja tähtaegu peab juhatus ärisaladuseks, mistõttu ei ole neid avalikustatud majandusaasta aruandes.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	655 357
31.12.2021	655 357
31.12.2022	655 357

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	76 357	59 776
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 907	26 165

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud aadressil Marati 3, Tallinn asuv kinnistu, mida renditakse välja üüritulu teenimise eesmärgil.

Otseste haldamiskulude all on kajastatud Marati 3 kinnistu kommunaalkulud, valve, kindlustus, koristus, side ja prügi.

Edasine kajastamine toimub õiglase väärtuse meetodil, mille leidmisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit võttes arvesse kinnisvarainvesteeringu poolt tegelikku genereeritavat rahavoogu, turu diskontomäära ning pikaajalist turu vakantsusemäära.

Vaata lisa 7.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	0	150 000	11 559	161 559
Akumuleeritud kulum	0	-1 750	0	-1 750
Jääkmaksumus	0	148 250	11 559	159 809
Ostud ja parendused	0	0	154 333	154 333
Amortisatsioonikulu	-1 127	-1 749	0	-2 876
Ümberliigitamised	135 220	14 945	-150 165	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	135 220	14 945	-150 165	0
31.12.2022				
Soetusmaksumus	135 220	164 945	15 727	315 892
Akumuleeritud kulum	-1 127	-3 499	0	-4 626
Jääkmaksumus	134 093	161 446	15 727	311 266

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	76 357	59 776	7
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	655 357	655 357	7
Kokku	655 357	655 357	

Kasutusrenditulu all on kajastatud Marati 3 kinnistu äriruumide üürist teenitud tulu.

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laen 1	1 100 000	0	0	1 100 000	EUR	17
Laen 2	850 000	0	850 000	0	EUR	17
Laen 3	585 000	0	585 000	0	EUR	
Laen 4	600 000	0	600 000	0	EUR	17
Pikaajalised laenud kokku	3 135 000	0	2 035 000	1 100 000		
Laenukohustised kokku	3 135 000	0	2 035 000	1 100 000		

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laen 1	1 100 000	0	0	1 100 000	EUR	17
Laen 2	850 000	0	850 000	0	EUR	17
Laen 3	585 000	0	585 000	0	EUR	
Laen 4	127 000	0	127 000	0	EUR	17
Pikaajalised laenud kokku	2 662 000	0	1 562 000	1 100 000		
Laenukohustised kokku	2 662 000	0	1 562 000	1 100 000		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	655 357	655 357
Kokku	655 357	655 357

Laenu, summas 585 tuhat eurot, tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Marati 3, Tallinn. Ülejäänud laenukohustised on tagatiseta.

Laenukohustuste intressimäärasid ja tähtaegu peab juhatus ärisaladuseks, mistõttu ei ole neid avalikustatud majandusaasta aruandes.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	115 668	115 668	0	
Maksuvõlad	1 574	1 574	0	3
Muud võlad	112 525	3 850	108 675	
Intressivõlad	112 525	3 850	108 675	17
Saadud ettemaksed	68	68	0	
Muud saadud ettemaksed	68	68	0	
Üürnike tagatisrahad	10 938	0	10 938	
Kokku võlad ja ettemaksed	240 773	121 160	119 613	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	80 928	80 928	0	
Muud võlad	50 719	0	50 719	
Intressivõlad	50 719	0	50 719	17
Saadud ettemaksed	2	2	0	
Muud saadud ettemaksed	2	2	0	
Üürnike tagatisrahad	9 153	9 153	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	140 802	90 083	50 719	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	773 101	415 564
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	193 275	103 891
Kokku tingimuslikud kohustised	966 376	519 455

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit majandusaasta lõpu seisuga.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	636 509	727 055
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	636 509	727 055
Kokku müügitulu	636 509	727 055
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	574 838	286 935
Muu mittepõhitegevusega seotud müük	61 671	440 120
Kokku müügitulu	636 509	727 055

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	62 917	0
Sisseostetud teenused	515 820	316 931
Muud	1 941	6 534
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	580 678	323 465

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Sisseostetud teenused	22 539	16 305
Muud	7 679	8 314
Kokku mitmesugused tegevuskulud	30 218	24 619

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Rigas Ipasumu Fonds
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Läti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	54 985	0	
Sidusettevõtjad	0	1 067 304	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	140 566	47 130	
Kokku nõuded ja ettemaksed	195 551	1 114 434	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 671	1 903	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 671	1 903	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	695 000	0	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 369 379	1 264 479	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 064 379	1 264 479	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 550 000	2 077 000	10
Kokku laenukohustised	2 550 000	2 077 000	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	108 675	50 179	
Kokku võlad ja ettemaksed	108 675	50 179	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Sidusettevõtjad	0	995 000	0	995 000	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 300 000	-122 000	1 178 000	6
Kokku antud laenud	0	2 295 000	-122 000	2 173 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Tütarettevõtjad	995 000	300 000	-600 000	695 000	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 178 000	0	0	1 178 000	6
Kokku antud laenud	2 173 000	300 000	-600 000	1 873 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 032 500	-955 500	2 077 000	10
Kokku laenukohustised	0	3 032 500	-955 500	2 077 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 077 000	1 474 000	-1 001 000	2 550 000	10
Kokku laenukohustised	2 077 000	1 474 000	-1 001 000	2 550 000	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	37 068	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	420 710	192 496
Kokku müüdnud	457 778	192 496

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 983	2 920
Kokku ostetud	19 983	2 920

Juhatusel liikmetele pole arvestatud tasusid ega antud muid olulisi soodustusi.

Kasumiaruandes toodud intressitulud ja -kulud on arvestatud seotud isikutele antud ja neilt saadud laenudelt.

Seoses täiendava osaluse soetusega muutus 2022. aastal sidusettevõtja tütarettevõtjaks, mistõttu 2022. aastal tehtud tehingud ja aastalõpu saldod on kajastatud tütarettevõtja real. 2021. aastal on sama ettevõtte tehingud ja saldod kajastatud sidusettevõtja real.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.07.2023

2M project OÜ (registrikood: 16086297) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	12.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

2M project OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud 2M project OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt 2M project OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
12. juuli 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

2M project OÜ (registrikood: 16086297) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	12.07.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	519 455
Aruandeaasta kasum (kahjum)	446 921
Kokku	966 376
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	966 376
Kokku	966 376

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	519 455
Aruandeaasta kasum (kahjum)	446 921
Kokku	966 376
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	966 376
Kokku	966 376

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	574838	90.31%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tailor Consult OÜ	12063980	Eesti	450 EUR (Lihtomand)
"Rigas Ipasumu Fonds"		Läti	2550 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@skalacapital.eu