

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Vesipapi 2 OÜ

registrikood: 16424392

tänava nimi, maja number: Mäealuse tn 2/4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12618

e-posti aadress: kajar.kruus@astlanda.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	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Likviidsus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Vesipapi 2 OÜ asutati 2022.a. jaanuaris. Ettevõtte majandustegevus seisneb Tallinnas, Vesipapi 2 aadressil asuva hoone äripindade haldamises ja välja üürimises. Aruandeaastal valmisid viimased äripinnad ning aruandekuupäeva seisuga olid kõik pinnad ka välja üüritud. Üks äripind aruandeaastal võõrandati. 2024. aastal olulisi muudatusi äritegevuses oodata ei ole.

Ettevõtte tegevus ei ole hooajaline, kuid sõltub selgelt majandustsüklitest - üldise nõudluse ja majandusaktiivsuse vähenemisel kahaneb ka vajadus äripindade järele. Vesipapi 2 OÜ äritegevusega ei kaasne olulisi negatiivseid keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Ettevõtte majandustegevus toimub eurodes ning ei hõlma kauplemise eesmärgil tehtavaid investeeringuid väärtipaberitesse ja tuletisinstrumentidesse, mistõttu valuutakursside ja börsikursside kõikumine majandustulemustele otsest mõju ei avalda. Küll ostis ettevõtte 2022. aastal intressimääradega seotud riskide maandamiseks intressimäära cap optsiooni, millega on euriboriga seotud risk Vesipapi 2 OÜ jaoks kuni aastani 2029 piiratud 2% tasemel. Tänu sellele on ettevõtte avatud intressimääradega seotud riskidele vaid osaliselt.

Olulisemad suhtarvud

	01.01.2023 - 31.12.2023	18.01.2022 - 31.12.2022
Maksevõime kordaja (kordades)	0,47	0,16
Võlakordaja (kordades)	0,97	0,97
Varade käibesagedus (kordades)	0,07	0,02
Käibe puhasrentaablus (%)	3,15%	272,25%
Varade puhasrentaablus (%)	0,21%	6,02%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Maksevõime kordaja = käibevara / lühiajalised kohustised
- Võlakordaja = kohustised kokku / varad kokku
- Varade käibesagedus = müügitulu / keskmine varade maht kokku
- Käibe puhasrentaablus = (puhaskasum/-kahjum) / müügitulu x 100
- Varade puhasrentaablus = (puhaskasum/-kahjum) / keskmine varade maht kokku x 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	139 319	39 816	
Nõuded ja ettemaksed	8 461	139 675	2
Kokku käibevarad	147 780	179 491	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	258 784	404 475	2
Kinnisvarainvesteeringud	10 320 000	10 938 783	4
Kokku põhivarad	10 578 784	11 343 258	
Kokku varad	10 726 564	11 522 749	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	311 666	1 095 774	6
Kokku lühiajalised kohustised	311 666	1 095 774	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 726 000	9 776 000	5
Võlad ja ettemaksed	316 498	301 673	6
Kokku pikaajalised kohustised	10 042 498	10 077 673	
Kokku kohustised	10 354 164	11 173 447	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Kohustuslik reservkapital	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	346 552	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 098	346 802	
Kokku omakapital	372 400	349 302	
Kokku kohustised ja omakapital	10 726 564	11 522 749	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	18.01.2022 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	733 236	127 383	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-130 618	-29 246	9
Brutokasum (-kahjum)	602 618	98 137	
Üldhalduskulud	-2 634	-20 439	
Muud äritulud	445 367	0	4
Muud ärikulud	-568 772	0	4
Ärikasum (kahjum)	476 579	77 698	
Intressitulud	4 081	5	
Intressikulud	-341 808	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-115 754	269 099	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 098	346 802	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 098	346 802	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vesipapi 2 OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vesipapi 2 OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Vesipapi 2 OÜ kvalifitseerub Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse §3 lõige 15 alusel väikeettevõtjaks ning on seetõttu esitanud lühendatud aastaaruande versiooni vastavalt §15 lõikele 2.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid ja ettemakseid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvaraobjekt võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega ja ehitise valmimisega otseselt seonduvaid kulusid (sh laenukasutuse kulutused), ilma milleta ei oleks edasine arendus tõenäoliselt aset leidnud. Laenukulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis või selle valmistamine on peatatud. Edasi kajastatakse selliseid kinnisvarainvesteeringu objekte, mille õiglase väärtus on mõistliku kulu ja pingutusega usaldusväärselt määratletav, õiglases väärtuses ja mida korrigeeritakse vastavalt eksperthinnangule üks kord aastas.

Kui kinnisvaraobjekti õiglast väärtus ei ole usaldusväärselt määratletav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud/Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, liigitatakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Rendid

Renditulu kajastatakse rendiperioodil lineaarselt.

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (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 ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tuludes kajastatakse teenuse osutamise perioodil rendilepingutes kokkulepitud renditulusid, tulu kommunaalteenustest ja muid üüripindadega seotud teenuseid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kuluarvestus toimub tekkepõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendidena välja maksta eelmise kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu, siinjuures loetakse esimeseks keskmise jaotatud kasumi arvestusse minevaks aastaks 2018. aasta.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Vesipapi 2 OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Olulise osalusega omanikke (Emaettevõtte ning emaettevõtte üle valitsevat või olulist mõju omavad isikud);
- Teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettvõtted);
- Tegevjuhtkonda ja tegevjuhtkonna liikmete valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
- Tegevjuhtkonna liikmete lähedasi pereliikmeid ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tuletisinstrumentid

Euribori riski maandamiseks ostetud intressi cap optsiooni kajastatakse bilansis selle õiglases väärtuses, kasumid ning kahjumid turuväärtuse muutusest kajastatakse kasumiaruandes vastavalt perioodi tulu või kuluna. Optsiooni positiivne turuväärtus on kajastatud bilansis vara koosseisus pikaajaliste nõuete ja ettemaksete real, kasumid ja kahjumid kasumiaruandes muu finantstulu ja -kulu real.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 910	4 910	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 910	4 910	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 000	2 000	0	3
Ettemaksed	1 551	1 551	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 551	1 551	0	
Intressi cap optsioon	258 784	0	258 784	
Kokku nõuded ja ettemaksed	267 245	8 461	258 784	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	70 856	70 856	0	
Ostjatelt laekumata arved	70 856	70 856	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	66 453	66 453	0	3
Ettemaksed	2 366	2 366	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 366	2 366	0	
Intressi cap optsioon	404 475	0	404 475	
Kokku nõuded ja ettemaksed	544 150	139 675	404 475	

Intressi cap optsioon on kehtivusega jaanuar 2029 ning piirab ettevõtte laenulepingu järgse, 6 kuu euriboril põhineva baasintressimäära riski 2% tasemel. Optsiooni turuväärtuse muutusest tulenev aruandeaasta kahjum summas -145'692 eurot (võrdlusperioodil kasum 267'489 eurot) kajastub kasumiaruandes muude finantstulude ja -kulude real. Vt ka lisa 11.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	0	11 215	64 453
Ettemaksukonto jääk	2 000		2 000
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 000	11 215	66 453

Vt ka lisa 2 ja 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
18.01.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	10 938 783	10 938 783
31.12.2022		
Soetusmaksumus	10 938 783	10 938 783
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	10 938 783	10 938 783
Ostud ja parendused	1 058 955	1 058 955
Müügid	-1 108 966	-1 108 966
Ümberliigitamised	-10 888 772	-10 888 772
31.12.2023		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-568 772
Ümberliigitamised	10 888 772
31.12.2023	10 320 000

	2023	18.01.2022 - 31.12.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	652 150	109 443
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	38 614	11 306
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 554 333	0

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud aadressil Vesipapi 2, Tallinn asuvas hoones paiknevad äripinnad. Aruandekuupäeva seisuga olid kõik äripinnad valminud ja üürnikele üle antud. Valmimisjärgus äripindade õiglaseks väärtuseks loeti võrdlusperioodil nende soetusmaksumus, mille koosseisus sisaldus muuhulgas 31.12.2022 seisuga kapitaliseeritud intressikulud summas 279'297 eurot.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, mille rakendamisel on lähtutud diskonteeritud rahavoogudest. Tulude prognoosi aluseks on juba sõlmitud üürilepingud, kulude prognoosi aluseks on sarnaste objektide ajaloolised näitajad. Diskontomäärana,

nii prognoosiperioodil kui jätkuva väärtuse määramisel, on kasutatud 8%. Õiglase väärtuse hinnang on koostatud juhatuse poolt.

Täiendav info müügitulu kohta lisas 8.

Aruandeaastal teenitud kasum kinnisvarainvesteeringu müügist summas 445'367 eurot kajastub kasumiaruandes real "Muud äritulud".

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõttelt	9 726 000	0	0	9 726 000	5%	EUR	12-2031	12
Pikaajalised laenud kokku	9 726 000	0	0	9 726 000				
Laenukohustised kokku	9 726 000	0	0	9 726 000				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõttelt	9 776 000	0	0	9 776 000	5%	EUR	12-2031	12
Pikaajalised laenud kokku	9 776 000	0	0	9 776 000				
Laenukohustised kokku	9 776 000	0	0	9 776 000				

Ettevõtte on sõlmitud ka laenuleping AS-ga Swedbank, laenulimiidiga 5'800'000 eurot. Aruandekuupäeva seisuga ei olnud limiiti kasutusele võetud. Laenu tagatiseks on hüpoteek ettevõttele kuuluvatele äripindadele, summas 6'960'000 eurot, ning seotud isiku maksegarantii summas 5'800'000 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	300 371	300 371	0	0	
Maksuvõlad	11 215	11 215	0	0	3
Muud võlad	316 578	80	21 113	295 385	
Intressivõlad	286 625	0	0	286 625	12
Muud viitvõlad	29 953	80	21 113	8 760	
Kokku võlad ja ettemaksed	628 164	311 666	21 113	295 385	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	960 774	960 774	0	0	
Muud võlad	301 673	0	8 252	293 421	
Intressivõlad	279 297	0	0	279 297	12
Muud viitvõlad	22 376	0	8 252	14 124	
Saadud ettemaksed	135 000	135 000	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	135 000	135 000	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 397 447	1 095 774	8 252	293 421	

"Võlad tarnijatele" sisaldab muuhulgas kohustusi seotud osapoolte ees summas 300'000 eurot (võrdlusperioodil 957'232 eurot). Vt ka lisa 12.

Real "Intressivõlad" oli aruandekuupäeva seisuga kajastatud kohustis seotud osapoole ees summas 286'625 eurot, mille tasumise lõpptähtaeg on 2031.a. (võrdlusperioodil 279'297 eurot).

Real "Muud viitvõlad" on kajastatud üürnikelt üürilepingute täitmise tagamiseks laekunud summad, mida on periodiseeritud vastavalt üürilepingute tähtaegadele ja mida on diskonteeritud 4% määraga. Vahendeid hoitakse selleks otstarbeks avatud arvelduskontol. Üürilepingute tähtajad on vastavalt 2027., 2028. ja 2033. aastal. Kohustise nominaalväärtuse ja diskonteeritud väärtuse vahe kajastatakse arvele võtmisel kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud", hilisem nüüdisväärtuse kasv real "Intressikulud". Vt ka lisa 11.

Tulevaste perioodide tuluna on võrdlusperioodi aruandes kajastatud äripinna võlaõigusliku müügilepingu alusel laekunud ettemaks, mis kajastus müügitulus 2023. aastal.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2023 seisuga 369'650 eurot (31.12.2022 seisuga 346'552 eurot). Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et aruandekuupäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist oleks omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 295'720 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneuks dividendide tulumaksukulu summas 73'930 eurot (võrdlusperioodil vastavalt 277'242 eurot ja 69'310 eurot).

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	18.01.2022 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	733 236	127 383	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	733 236	127 383	
Kokku müügitulu	733 236	127 383	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine	652 150	109 443	4
Kaupade ja teenuste edasimüük	81 086	17 940	
Kokku müügitulu	733 236	127 383	

Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	18.01.2022 - 31.12.2022
Energia	54 008	14 999
Elektrienergia	34 198	6 396
Soojusenergia	19 810	8 603
Veevarustusteenused	6 665	744
Maarent	18 860	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 303	0
Muud	49 782	13 503
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	130 618	29 246

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte palgal ei olnud ühtki töötajat.

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	18.01.2022 - 31.12.2022	Lisa nr
Intressi cap optsiooni turuväärtuse muutus	-145 692	267 489	2
Intressi cap optsiooni väljamaksed	23 903	0	
Pikaajaliste kohustiste diskonteerimine	6 035	2 335	
Muud finantskulud	0	-725	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-115 754	269 099	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Astlanda Kinnisvara
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	300 000	957 232	6
Kokku võlad ja ettemaksed	300 000	957 232	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	9 726 000	9 776 000	5
Kokku laenukohustised	9 726 000	9 776 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	286 625	279 297	6
Kokku võlad ja ettemaksed	286 625	279 297	

LAENUKOHUSTISED	18.01.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	9 776 000	0	9 776 000	279 297	5, 6
Kokku laenukohustised	0	9 776 000	0	9 776 000	279 297	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	9 776 000	950 000	1 000 000	9 726 000	499 732	5, 6
Kokku laenukohustised	9 776 000	950 000	1 000 000	9 726 000	499 732	

OSTETUD	2023	18.01.2022 - 31.12.2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	945 831	10 667 398
Kokku ostetud	945 831	10 667 398

Tegev- ja kõrgema juhtkonnaga seotud isik on andnud ka AS Swedbank kasuks maksegarantii summas 5'800'000 eurot, mis on tagatiseks ettevõtte poolt pangaga sõlmitud laenulepingule. Aruandekuupäeva seisuga ei olnud laenulimiiti kasutusele võetud.

Lisa 13 Likviidsus

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületasid 31.12.2023 seisuga käibevara 164 tuhande euro võrra. Eelnimetatud asjaolu ei kujuta ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele, kuna põhilise osa lühiajalistest kohustustest (300 tuhat eurot) moodustas seotud isiku poolt väljastatud arve, mis tasutakse jooksvast äritegevuse rahavoost 2024. aasta jooksul.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2024

Vesipapi 2 OÜ (registrikood: 16424392) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJAR KRUUS	Juhatuse liige	19.02.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vesipapi 2 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Vesipapi 2 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 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 ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. 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 avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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 sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi 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 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 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, väärresistite tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 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 mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

19.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Vesipapi 2 OÜ (registrikood: 16424392) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	19.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	346 552
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 098
Kokku	369 650
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	369 650
Kokku	369 650

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	733236	100.00%	Jah