

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Kakumäe Jahisadam

registrikood: 11087854

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 5065001

e-posti aadress: sander@baltreal.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

OÜ Kakumäe Jahisadam majandustegevus on seotud investeeringute haldusega. Ühingu kuulub 25% osalus sidusettevõtjas Haven Kakumäe OÜ, mis tegeleb multifunktsionaalse kinnisvara- ja sadamaarendusega Haven Kakumäel.

Kinnisvaraturg on jätkuvalt aktiivne ning atraktiivne. Nähtavalt on suurenenud huvi hoonestamata kinnistute suhtes, millele on kehtestatud detailplaneering koos hoonestusõigusega. Selle üheks põhjuseks on ka asjaolu, et heade asukohtadega vabu ning müüdavaid maa-alasid on aasta-aastalt vähem müügis. Samuti tõusid korterite hinnad nii ühikhindade kui ka ruutmeetri põhisel, mis näitab turu valmisolekut omandada/investeerida suurematesse korteritesse. Eeltoodu kinitab, et Haven Kakumäe kinnisvaraarendus omab suurt potentsiaali realiseerimiseks lähiaastatel.

Ettevõtte teenis 2018. aruandeaastal 272 971 eurot kahjumit. 31.12.2018 seisuga ei vastanud ühingu netovara äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Ühing plaanib viia netovara vastavusse majandustegevuse kaudu ning kui see ei õnnestu, siis täiendava kapitali tõstmisega osanikelt.

Ühingu 2018. aastal töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

MAJANDUSSUHTARVUD

	2018	2017
Maksevõime üldine tase	0,64	0,87
Likviidsuskordaja	0,64	0,87
Võõrkapitali osatähtsus	1,09	1,05
Varade tulukus	-0,05	-0,05
Maksevõime üldine tase =	käibevara / lühiajalised kohustused	
Likviidsuskordaja =	raha + nõuded/ lühiajalised kohustused	
Võõrkapitali osatähtsus =	kohustused / koguvara	
Varade tulukus =	puhaskasum / koguvara	

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	202	39 112	2
Nõuded ja ettemaksed	666 898	314 315	3
Kokku käibevarad	667 100	353 427	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	24 169	3 125	4
Nõuded ja ettemaksed	4 837 580	3 758 580	3
Kokku põhivarad	4 861 749	3 761 705	
Kokku varad	5 528 849	4 115 132	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 049 323	408 135	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 049 323	408 135	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 954 683	3 909 183	5
Kokku pikaajalised kohustised	4 954 683	3 909 183	
Kokku kohustised	6 004 006	4 317 318	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	57 222	57 222	7
Ülekurss	5 082 618	5 082 618	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 342 282	-5 140 528	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-272 971	-201 754	
Kokku omakapital	-475 157	-202 186	
Kokku kohustised ja omakapital	5 528 849	4 115 132	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-5 404	-30 784	8
Muud ärikulud	0	-930	
Ärikasum (kahjum)	-5 404	-31 714	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	21 044	0	4
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-128	
Intressitulud	352 584	227 189	
Intressikulud	-641 195	-397 101	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-272 971	-201 754	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-272 971	-201 754	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kakumäe Jahisadam OÜ 2018. aasta 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. Kakumäe Jahisadam OÜ aruande puhul on tegu väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

Ettevõtte kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 2018.aastast investeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Uus võetud arvestuspõhimõte võimaldab objektiivsemalt kajastada raamatupidamiskohustustlase finantsseisundit, -tulemust ja rahavoogusid. Kuna algsaldode korrigeerimise mõju on ebaoluline, otsustati algsaldosid mitte korrigeerida.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni. Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglase väärtuse ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	202	39 112
Kokku raha	202	39 112

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	5 504 478	666 898	4 837 580
Laenunõuded	4 837 580		4 837 580
Intressinõuded	666 898	666 898	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 504 478	666 898	4 837 580

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	4 072 895	314 315	3 758 580
Laenunõuded	3 758 580	0	3 758 580
Intressinõuded	314 315	314 315	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 072 895	314 315	3 758 580

Antud laenu alusvaluutaks on EUR ja intresside määraks 8%.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12816793	Haven Kakumäe OÜ	Eesti	Kinnisvara arendamine	25	25
14190582	Haven Management OÜ	Eesti	Sadamate töö ja veeteede kasutamisega seotud tegevused	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Haven Kakumäe OÜ	2 500	-2 500	0
Haven Management OÜ	625	23 544	24 169
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 125	21 044	24 169

Alates 2018. aastast oli otsustatud kajastada sidusettevõtet kapitaliosaluse meetodil.

Kuna algsaldode korrigeerimise mõju on ebaoluline, otsustati algsaldosid mitte korrigeerida.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud	4 954 683		4 954 683		8% ja 15%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	4 954 683		4 954 683				
Laenukohustised kokku	4 954 683		4 954 683				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud	3 909 183		3 909 183		8% ja 15%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	3 909 183		3 909 183				
Laenukohustised kokku	3 909 183		3 909 183				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	300	300
Muud võlad	1 049 023	1 049 023
Intressivõlad	1 049 023	1 049 023
Kokku võlad ja ettemaksed	1 049 323	1 049 323
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	307	307
Muud võlad	407 828	407 828
Intressivõlad	407 828	407 828
Kokku võlad ja ettemaksed	408 135	408 135

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	57 222	57 222
Osade arv (tk)	12	12

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	224
Projekti juhtimine	0	14 300
Auditi- ja raamatupidamiskulud	5 116	3 680
Konsultatsioonid	0	12 000
Muud	288	580
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 404	30 784

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	5 504 478	0	4 072 895	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 003 707	0	4 317 012

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
Laen	1 079 000	0	0	0	8%	EUR	31.12.2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Laen	0	0	1 045 500	0	15%	EUR	31.12.2020

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
Laen	1 580 538	0	0	0	8%	EUR	31.12.2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Laen	0	0	1 668 750	0	15%	EUR	31.12.2020

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 334	0	17 981	0

Ostud summas 3 334 eurot on kajastatud kasumiaruandes real "Mitmesugused tegevuskulud".

Nõuded on kajastatud kirjel "Muud nõuded ja kohustised" - kirjetel Laenukohustised ja Intressivõlad.

Tehingud seotud osapoolte vahel ei ole toimunud turuhinnast erinevates hindades.

Juhatusel ei ole 2018. majandusaastal tasusid ega hüvitisi makstud.

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Seisuga 31.12.2018 on ettevõtte netovara negatiivne 475 157 euro ulatuses, mis viitab ebakindlusele tegevuse jätkuvuse osas.

Juhatus koostas aruande tegevuse jätkuvust arvestades ja kinnitab, et ettevõtte tegevus on jätkusuutlik ning ei kahjusta kreditoride huve. Ettevõtte katab omakapitali puudujäägi vajadusel omanike antud laenude konverteerimisega omakapitali.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.10.2019

Osaühing Kakumäe Jahisadam (registrikood: 11087854) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER KAUS	Juhatuse liige	09.10.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kakumäe Jahisadam osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Kakumäe Jahisadam raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

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 töövõttude 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 olulistes 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. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Kakumäe Jahisadam finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu asjaolule, et osaühingu omakapital seisuga 31. detsember 2018 on negatiivne, mis viitab olulisele ebakindlusele, mis võib tekitada olulist kahtlust ettevõtte võimekuse osas oma tegevust jätkata. Juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani raamatupidamise aastaaruande lisa 10, viimaks omakapitali vastavusse äriseadustiku nõuetega ja tagamaks osaühingu tegevuse jätkuvus. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ksenia Lukkanen

Vandeaudiitori number 373

OÜ KL Partners

Audiitorettevõtja tegevusloa number 149

Tartu mnt 83, Tallinn, Harju maakond, 10115

21.10.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kakumäe Jahisadam (registrikood: 11087854) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	21.10.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 342 282
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-272 971
Kokku	-5 615 253
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-5 615 253
Kokku	-5 615 253

Kinnitada aruandeperioodi kahjum -272971 eurot ja kanda kahjum edasi järgmisesse perioodi eelmiste perioodide jaotamata kahjumi reale osanikele väljamakseid tegemata.

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5065001
E-posti aadress	sander@baltreal.ee