

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kodusadam Osaühing

registrikood: 12763430

aadress: Järvevana tee 9g

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11314

telefon: +372 6805105

e-posti aadress: merko@merko.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Kasumiaruanne	5
Bilanss	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Eraldised	14
Lisa 9 Seotud osapooled	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Kodusadam OÜ asutati 2014. aasta detsembris ja põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus värvika ajaloo ning kordumatu miljööga Noblessneri sadamalinna. Noblessneri sadamalinna ala arendamisel on eesmärgiks turvalise ja omanäolise elukeskkonna loomine, väärtustades unikaalset ajaloolist pärandit ning maalilist mereäärset asukohta. Linnaruumi inimsõbralikkuse tagavad maa alla suunatud liiklus ja parkimine, haljastatud privaatsed sisehoovid ja avarad väljakud.

Tallinna elukondliku kinnisvara turg oli 2023. aastal madalseisus. Ehitusse läinud uute arenduste korterite maht on vähenenud, kuid pakkumiste arv püsib samal tasemel, sest ostjaid napib. Uute arenduste alustamisega on arendajad pigem ootel.

OÜ Kodusadam alustas Noblessneri I elamukvartali arendamisest 2016. aastal, kui tehti algust Staapli kvartali elu- ja ärihoonete ehituse ja müügi. 2019. aastal alustas OÜ Kodusadam arendustegevust Noblessneri II etapi arendusaladel, kui alustati Vesilennuki 18/Lennusadama 3 hoonete ja Allveelaeva 4 hoone projekteerimistöödega, millele väljastati 2020. aastal ehitusload. 2021. aasta alguses alustati Vesilennuki 18/Lennusadama 3 ehitustöödega ja 2021. aasta lõpus alustati Allveelaeva 4 ehitustöödega. Ehitustööd hõlmavad kokku kuut kortermaja 309 korteri ja 25 äripinnaga, millest Vesilennuki 24 ja Vesilennuki 22 kortermajad 60 korteri ja 6 äripinnaga valmisid 2022. aasta lõpus, sõlmiti 48 asjaõiguslepingut. Ehitustegevus jätkus 2023 aastal, lõpetati Vesilennuki 16, 18 ja 20 majade ehitus ning jätkati Allveelaeva 4 maja ehitust. Vesilennuki arenduses sõlmiti 125 asjaõiguslepingut ja projekt lõpetati. Allveelaeva 4 arenduses sõlmiti 2023 aastal 101 asjaõiguslepingut, nende sõlmimisega jätkatakse 2024.a. 31.12.2023 seisuga oli hoones müümata 30 korterit.

Allveelaeva 2 hoonele on valminud põhiprojekt ning väljastatud ehitusluba, ehituse ja müügi võimalik käivitamine sõltub Allveelaeva 4 müümata korterite müügitempost ja üldisest kinnisvaraturu olukorrast.

Tulenevalt arendustegevuse ja selle kajastamise raamatupidamislike arvestuspõhimõtete eripäradest on ettevõtte tegevusel tugev tsükliline mõju. 2023. aasta puhaskasum oli 8 896 990 eurot (2022 aasta puhaskasum oli 1 804 318 eurot).

Töötajaid ettevõttes ei ole. Osaühingu juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Finantsnäitajad ja suhtarvud

		2023	2022
Brutokasumimarginaal	%	13,7	13,2
Äri kasumimarginaal	%	13,5	12,4
Puhaskasumimarginaal	%	13,5	12,4
Omakapitali määr	%	48,4	15,2
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja Korda		1,9	1,2

Suhtarvude valemid

Brutokasumimarginaal %	Brutokasum / Müügitulu
Äri kasumimarginaal %	Äri kasum / Müügitulu
Puhaskasumimarginaal %	Puhaskasum / Müügitulu
Omakapitali määr %	Omakapital / Varad kokku
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevarad / Lühiajalised kohustised

Likviidsuse ja kapitali juhtimine

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2023 oli ettevõtte lühiajaliste kohustiste kattekordaja (current ratio) 1,9 ning maksevõime kattekordaja (quick ratio) 1,1.

Kodusadam OÜ likviidsus sõltub suuresti ettevõtte lühiajaliste kohustuste struktuurist ja varude likviidsusest. Kodusadam OÜ on projektipõhine ettevõtte ja loodud ainult Noblessneri sadamaala elukondliku kinnisvara arendamiseks, mistõttu on ettevõtte omakapitali struktuur projektipõhistele ettevõtetele omaselt õhuke ning ettevõtte finantsvõimekus sõltub suuresti osanike toest. Vastavalt osanike lepingule on ettevõtte osakapital 10 000 eurot ning kogu projektide rahastamiseks vajalik täiendav omafinantseering kaasatakse omanike laenu vormis.

Juhatuse hinnangul on selline omakapitali kaasamise mudel ja struktuur piisavad, et tagada ettevõtte usaldusväärsus võlausaldajate ja võimalike finantseerijate silmis, tagada arendusprojektide rahastamine ja ettevõtte jätkusuutlikkus.

Äritegevuse riskid

Juhtkonna hinnangul muutuvad intressimäärad laenuvõtjatele soodsamaks 2024. aastal seoses Euribori tõusu pidurdumisega ja oodatava langusega. Lisaks on Eesti Pank värskest leevendanud laenutingimusi, mis loodetavasti laiendab laenukõlblike inimeste arvu ja eelnevast tulenevalt ootame kinnisvaraturu mõõdukat elavnemist.

Venemaa agressioonisõja algusest Ukrainas on möödunud enam kui kaks aastat. Sõjategevuse otsesed mõjud on ettevõtte hinnanud ebaolulisteks. Otseste mõjude puudumise kõrval jätkub kaudsete mõjude avaldumine. Sanktsioonid, energiakandjate ning logistikaahelate hinnakasvu käivitatud inflatsioon on viimase 2 aastaga viinud sisendhindade üldise kallinemiseni ca 35-40% võrra. Sõja kaudsete mõjude täielik eristamine sellele eelnenud Covid-pandeemia kaudsetest mõjudest ei ole võimalik. Sõja kaudsete mõjude püsivat mõju ettevõtte äritegevusele ei ole täheldatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	65 780 670	14 506 365	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-56 775 373	-12 593 537	3
Brutokasum (-kahjum)	9 005 297	1 912 828	
Turustuskulud	-115 837	-63 959	
Üldhalduskulud	-26 470	-44 262	
Muud äritulud	2 000	0	
Muud ärikulud	-2 513	0	
Ärikasum (kahjum)	8 862 477	1 804 607	
Intressitulud	34 513	207	
Intressikulud	0	-496	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 896 990	1 804 318	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 896 990	1 804 318	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 917 818	3 011 667	
Nõuded ja ettemaksed	1 339 489	2 042 418	4
Varud	14 368 255	37 380 634	5
Kokku käibevarad	31 625 562	42 434 719	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	88 657	99 713	6
Kokku põhivarad	88 657	99 713	
Kokku varad	31 714 219	42 534 432	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	12 800 000	9
Võlad ja ettemaksed	6 182 159	18 564 861	7
Eraldised	10 178 101	4 712 602	8
Kokku lühiajalised kohustised	16 360 260	36 077 463	
Kokku kohustised	16 360 260	36 077 463	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 445 969	4 641 651	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 896 990	1 804 318	
Kokku omakapital	15 353 959	6 456 969	
Kokku kohustised ja omakapital	31 714 219	42 534 432	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	8 862 477	1 804 607	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	11 055	10 838	6
Muud korrigeerimised	438 458	393 577	9
Kokku korrigeerimised	449 513	404 415	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	702 929	-2 042 417	4
Varude muutus	23 012 379	-23 136 131	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-6 917 202	11 666 841	7
Makstud intressid	-438 458	-394 073	9
Kokku rahavood äritegevusest	25 671 638	-11 696 758	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	0	-26 000	6
Laekunud intressid	34 513	207	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	34 513	-25 793	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 500 000	14 470 000	9
Saadud laenude tagasimaksed	-16 300 000	-3 900 000	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 800 000	10 570 000	
Kokku rahavood	12 906 151	-1 152 551	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 011 667	4 164 218	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 906 151	-1 152 551	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 917 818	3 011 667	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	10 000	1 000	4 641 651	4 652 651
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 804 318	1 804 318
31.12.2022	10 000	1 000	6 445 969	6 456 969
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	8 896 990	8 896 990
31.12.2023	10 000	1 000	15 342 959	15 353 959

Osakapital 10 000 eurot koosneb kahest osast nimiväärtusega 5 000 eurot. Osad kuuluvad AS-le Merko Ehitus Eesti ja AS-le BLRT Grupp.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kodusadam OÜ (edaspidi "ettevõtte") 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mis on kirjeldatud allpool toodud arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud keskmise suurusega ettevõtja kategoorias.

Varad ja kohustused on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmise äritegevuse tsükli jooksul. Lühiajaliste kohustustena on näidatud kohustused, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustused on näidatud pikaajalistena.

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi (Eesti raamatupidamise seaduse skeem 2 kohaselt).

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Rahavoogude aruande koostamisel kasutatakse kaudset meetodit.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad otsesid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide maksumus).

Varude soetusmaksumusse on arvestatud ka laenukasutuse kulutused, kuna varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul, seda finantseeritakse laenuga ning nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Saadud ettemaksetena kajastatakse kinnisvara ostjatelt võlaõiguslepingute alusel laekunud summasid.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu lisatakse varude soetusmaksumusele, kuna varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul, seda finantseeritakse laenuga ning nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud või tühistatud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapooltele. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseiks. Raamatupidamislike hinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi aruannetes.

Müüdud projektide eraldis baseerub projektide äriplaanielisel kogukuludel, mida pidevalt uuendatakse ja mis realiseerub vastavalt teostatud töödele.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerimine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kohustiste summat ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Tulu kaupade, sh ka kinnisvara müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud (kinnisvara müügi puhul asjaõiguslepingu sõlmimise hetkel), tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu teenuste müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1. jaanuarist 2015.a. on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna ning bilansis kohustisena sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste 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

Kodusadam OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke;
- b) teisi omanikega seotud konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid ;
- c) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d) eespool nimetatud isikute lähedasi perekonnaliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	65 780 670	14 506 365
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	65 780 670	14 506 365
Kokku müügitulu	65 780 670	14 506 365
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	65 780 670	14 506 365
Kokku müügitulu	65 780 670	14 506 365

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Alltöövõtutööd	46 753 143	7 260 077	
Kulud eraldiste moodustamiseks	5 462 108	4 708 643	8
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	938 520	130 169	9
Kinnistute kulud	1 819 772	384 431	
Muud	1 801 830	110 217	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	56 775 373	12 593 537	

Ehitusteenused ostetakse sisse alltöövõtjatelt, sh. seotud osapooltelt (lisa 9). 2023. aasta müüdnud toodangu kulus on seotud osapooltelt ostetud alltöövõtutööd summas 46 530 566 eurot (2022: 7 235 599 eurot).

Müüdnud projektide eraldis baseerub projektide äriplaaniilistel kogukuludel ja realiseerub vastavalt teostatud töödele.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 307 317	1 307 317	0	0
Ostjatelt laekumata arved	1 307 317	1 307 317	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	0
Muud nõuded	32 172	32 172	0	0
Intressinõuded	32 172	32 172	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 339 489	1 339 489	0	0

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 261 102	1 261 102	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	781 316	781 316	0	0
Muud nõuded	0	0	0	0
Intressinõuded	0	0	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 042 418	2 042 418	0	0

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	570 729	37 380 634
Valmistoodang	13 797 526	0
Kokku varud	14 368 255	37 380 634

Lõpetamata toodanguna on kajastatud Allveelaeva 2, Allveelaeva 6 ja Lennusadama 7,9 korterelamute arenduskulud.

Valmistoodanguna on kajastatud Allveelaeva 4 korterelamu arenduskulud.

Varusid ei ole aruandeaastal ega sellele eelnenud aastal alla hinnatud.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	110 551	110 551
Akumuleeritud kulum	-10 838	-10 838
Jääkmaksumus	99 713	99 713
Amortisatsioonikulu	-11 056	-11 056
31.12.2023		
Soetusmaksumus	110 551	110 551
Akumuleeritud kulum	-21 894	-21 894
Jääkmaksumus	88 657	88 657

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 916 228	1 916 228	0	0
Maksuvõlad	2 884 114	2 884 114	0	0
Saadud ettemaksed	1 381 817	1 381 817	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	6 182 159	6 182 159	0	0

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 316 240	3 316 240	0	0
Maksuvõlad	1 670 633	1 670 633	0	0
Saadud ettemaksed	13 577 988	13 577 988	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	18 564 861	18 564 861	0	0

Võlad tarnijatele sisaldab võlga seotud osapooltele 31.12.2023 seisuga 1 851 616 eurot (31.12.2022: 3 253 075 eurot) (lisa 9).

Maksuvõlad sisaldab 31.12.2023 seisuga käibemaksuvõlga 2 884 047 eurot ja juriidilise isiku tulumaksu võlga 67 eurot (31.12.2022: käibemaksuvõlg 1 670 633 eurot).

Lisa 8 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2022	Lisa nr
Müüdnud projektide kulude eraldis	4 000	4 708 643	-4 000	4 708 643	3
Muud eraldised	3 570	3 959	-3 570	3 959	
Kokku eraldised	7 570	4 712 602	-7 570	4 712 602	
	31.12.2022	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2023	Lisa nr
Müüdnud projektide kulude eraldis	4 708 643	5 462 108	0	10 170 751	3
Muud eraldised	3 959	7 350	-3 959	7 350	
Kokku eraldised	4 712 602	5 469 458	-3 959	10 178 101	

Müüdnud projektide eraldis baseerub projektide äriplaani listel kogukuludel, mida pidevalt uuendatakse ja mis realiseerub vastavalt teostatud töödele.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	50% Merko Ehitus Eesti AS; 50% BLRT Grupp AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Riverito AS; BLRT Grupp AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	12 800 000
Kokku laenukohustised	0	12 800 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 851 616	3 253 074
Kokku võlad ja ettemaksed	1 851 616	3 253 074

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 230 000	14 470 000	3 900 000	12 800 000	407 110
Kokku laenukohustised	2 230 000	14 470 000	3 900 000	12 800 000	407 110
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	12 800 000	3 500 000	16 300 000	0	424 925
Kokku laenukohustised	12 800 000	3 500 000	16 300 000	0	424 925

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	26 693 067	30 061 183
Kokku ostetud	26 693 067	30 061 183

Kohustised 50% osalusega ettevõtjate ees seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022:

Laenukohustised:

50% osalusega ettevõtjale AS Merko Ehitus Eesti 0 eurot (2022:5 000 000 eurot)

50% osalusega ettevõtjale AS BLRT Grupp 0 eurot (2022:7 800 000 eurot)

Intressi- ja kohustistasu võlgnevus:

50% osalusega ettevõtjale AS BLRT Grupp 0 eurot (2022:15 184 eurot)

Võlgnevus arvete alusel (lisa 7):

50% osalusega ettevõtjale AS Merko Ehitus Eesti 1 851 616 eurot (2022:3 237 890 eurot)

Kohustised 50% osalusega ettevõtjate ees kokku 1 851 616 eurot (2022:16 053 074 eurot).

Saadud laenudelt 2023. aastal arvestatud intresse 424 925 eurot (2022:407 110 eurot).

Saadud laenudelt 2023. aastal arvestatud kohustistasu 19 889 eurot (2022:32 026 eurot).

2023. aastal tasuti laenuintresse 438 458 eurot (2022:393 577 eurot).

2023. aastal tasuti kohustistasu 21 540 eurot (2022:33 367 eurot).

Aruandeaasta laenuintressid ja kohustistasu lisatakse varude soetusmaksumusele.

Juhatusel liikmetele ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi. Juhatusel liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei ole ette nähtud lahkumishüvitisi.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	12 274 367	5 156 775
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 068 592	1 289 194
Kokku tingimuslikud kohustised	15 342 959	6 445 969

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

5. oktoobril 2023 allkirjastasid AS Merko Ehitus 100%-lised tütarettevõtted AS Merko Ehitus Eesti ja OÜ Merko Kodud notariaalse jagunemislepingu, mille kohaselt annab AS Merko Ehitus Eesti 50%-lise osaluse Kodusadam OÜ-s üle OÜ-le Merko Kodud. Jagunemise bilansipäevaks on 1. jaanuar 2024. Jagunemine jõustus kandega äriregistris 29.02.2024.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2024

Kodusadam Osaühing (registrikood: 12763430) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT KUUSIK	Juhatuse liige	27.05.2024
IVAR PIIRSALU	Juhatuse liige	27.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kodusadam Osaühing osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kodusadam Osaühing (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2023;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksptide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksptide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

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

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Ettevõttest ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatuse kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatuse kavatses Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja auditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma auditiitori aruandes juhtima tähelepanu infore, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad auditiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Janno Hermanson
Vandeauditiitor, litsents nr 570

Kristiina Veermäe
Vandeauditiitor, litsents nr 596

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

27. mai 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Kodusadam Osaühing (registrikood: 12763430) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	27.05.2024
KRISTIINA VEERMÄE	Vandeaudiitor	27.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 445 969
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 896 990
Kokku	15 342 959
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 342 959
Kokku	15 342 959

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	65780670	100.00%	Jah