

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Kodusadam Osühing

registrikood: 12763430

aadress: Järvevana tee 9g

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11314

telefon: +372 6805105

e-posti aadress: merko@merko.ee

audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

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	11
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Kasutusrent	14
Lisa 10 Eraldised	14
Lisa 11 Seotud osapooled	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

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 2021. aastal väga aktiivne. Tehingute arv ja käive olid väga kõrgel, st oluliselt üle ajaloo keskmise. Seda toetas nii inimeste sissetulekute jätkuv kasv kui ka baasintresside madal tase ning eluasemelaenu kättesaadavus. Suur osa tehingutest on tulnud uute elamispiindade arvelt. Korterimandina Tallinnas uute korteritega tehtud müügitehingute ruutmeetri keskmine hind kallines aastaga ca 15% (2020: +7,6%). Uute korterite pakkumise nappus soodustas suurt hinnatõusu.

Korterite turul on 2022. aasta alguses suur ebaselgus, kuna lisaks jätkuvalle pandeemiale on tingituna Ukraina sõjast tekkinud tõsine julgeolekukriis, Eestisse on saabunud kümned tuhanded sõjapõgenikud, kes vajavad ajutist elukohta. Ukrainlastest ehitustöölised on naasnud kodumaale, põhjustades ehitusobjektidel tööjõupuuduse ning seoses Venemaa ja Valgevene sanktsioneerimisega on tekkinud suured häired ehitusmaterjalide tarnetes. Energiahinnad on aastaga kasvanud rekordkõrgustesse. Juba alustatud arendustes suurendab eelnevalt kirjeldatu ehitushinda ja pikendab tähtaegsid ning vähendab kasumimarginaale, 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 müügiga. 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 18/1 ja Vesilennuki 18/2 kortermajad 60 korteri ja 6 äripinnaga valmivad 2023. aasta alguses.

Tulenevalt arendustegevuse ja selle kajastamise raamatupidamislike arvestuspõhimõtete eripärast on ettevõtte tegevusel tugev tsükliline mõju. Kui hoone arendusetepp valmib ning müüakse, kajastub perioodis müügitulu, samas arendusperioodil tulu ei teenita, mis põhjustas 2021. aastal puhaskahjumi. 2021. aasta puhaskahjum oli 54 668 eurot (2020: puhaskasum 291 521 eurot). Noblessneri elamukvartali I etapi positiivsele finantstulemustele andis panuse jätkuv positiivne turukonjunktuur.

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

Finantsnäitajad ja suhtarvud

	2021	2020
Brutokasumimarginaal	% 12,1	16,2
Ärikasumimarginaal	% -13,3	13,8
Puhaskasumimarginaal	% -13,3	13,8
Omakapitali määr	% 25,2	59,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Korda 1,3	7,7

Suhtarvude definitsioonid

Brutokasumimarginaal	% Brutokasum / Müügitulu
Ärikasumimarginaal	% Ärikasum / Müügitulu
Puhaskasumimarginaal	% Puhaskasum / Müügitulu
Omakapitali määr	% Omakapital / Varad kokku
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevarad / Lühiajalised kohustused

Likviidsuse ja kapitali juhtimine

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2021 oli ettevõtte lühiajaliste kohustuste kattekordaja (current ratio) 1,3 ning maksevõime kattekordaja (quick ratio) 0,3. Kodusadam OÜ likviidsus sõltub suuresti ettevõtte lühiajaliste kohustuste struktuurist ja varude likviidsusest. 2021. aasta lõpu seisuga oli Noblessneri arendusprojekti I etapp lõpetatud ning ehitusprotsess käimas nii Noblessneri II kui ka III etapis. Kodusadama 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 kaastakse

omanike laenu vormis. Noblessneri II etapi arendustegevuse finantseerimiseks on omanikega sõlmitud laenuleping tähtajaga 31.12.2022 ja limiidiga 6 500 000 eurot, millest 31.12.2021 seisuga on kasutusele võetud 2 230 000 eurot. 2021. aasta oktoobris sõlmiti ühe osaniku (BLRT Grupp AS) ja Kodusadam OÜ vahel täiendav arvelduskrediidileping tähtajaga 30.09.2023 limiidiga kuni 13 900 000 eurot Noblessneri II ja III etapi täiendavaks finantseerimiseks, millest 31.12.2021 seisuga väljamakseid tehtud ei ole.

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 suuri muutusi intressimäärades 2022. aastal oodata ei ole, turg on jätkuvalt madalate (sh negatiivsete) baasintressidega ning laenuvõtjatele soodne.

Venemaa alustatud sõda Ukrainas mõjutab negatiivselt nii ühiskonda kui ka majandust. Üksikute ja piiritletud turutõrgete mõju saab ettevõtja leevendada paindlikkuse ja kiire reageerimisega tekkivatele tõrkesituatsioonidele, tagamaks alternatiivsed tarned, negatiivse finantsmõju minimeerimise ja klientidele objektide õigeaegne valmimine. Tegemist on mitte-korrigeeriva bilansipäevajärgse sündmusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	412 500	2 111 881	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-362 424	-1 768 890	3
Brutokasum (-kahjum)	50 076	342 991	
Turustuskulud	-87 984	-29 095	
Üldhalduskulud	-23 997	-4 895	
Muud äritulud	7 000	22 400	
Muud ärikulud	0	-39 943	
Ärikasum (kahjum)	-54 905	291 458	
Intressitulud	237	63	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-54 668	291 521	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-54 668	291 521	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 164 218	711 748	
Nõuded ja ettemaksed	0	37 429	4
Varud	14 244 503	7 215 943	5
Kokku käibevarad	18 408 721	7 965 120	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	84 551	0	6
Kokku põhivarad	84 551	0	
Kokku varad	18 493 272	7 965 120	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 230 000	0	7
Võlad ja ettemaksed	11 603 051	321 566	8
Eraldised	7 570	706 235	10
Kokku lühiajalised kohustised	13 840 621	1 027 801	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 230 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	2 230 000	
Kokku kohustised	13 840 621	3 257 801	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 696 319	4 404 798	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-54 668	291 521	
Kokku omakapital	4 652 651	4 707 319	
Kokku kohustised ja omakapital	18 493 272	7 965 120	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-54 905	291 458	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	5 460	
Muud korrigeerimised	135 658	404 742	
Kokku korrigeerimised	135 658	410 202	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	37 429	3 968	4
Varude muutus	-7 028 560	-197 842	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	10 582 820	-296 043	8
Makstud intressid	-135 658	-148 103	11
Kokku rahavood äritegevusest	3 536 784	63 640	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-84 551	0	6
Laekunud intressid	237	63	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-84 314	63	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	2 325 000	7,11
Saadud laenude tagasimaksed	0	-3 395 000	7,11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-1 070 000	
Kokku rahavood	3 452 470	-1 006 297	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	711 748	1 718 045	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 452 470	-1 006 297	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 164 218	711 748	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	10 000	1 000	4 628 003	4 639 003
Vigade parandamise mõju	0	0	-223 205	-223 205
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	10 000	1 000	4 404 798	4 415 798
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	291 521	291 521
31.12.2020	10 000	1 000	4 696 319	4 707 319
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-54 668	-54 668
31.12.2021	10 000	1 000	4 641 651	4 652 651

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") 2021. 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 kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

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 nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad).

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 tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimise põhimõtetest.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

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.

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 osapoolale.

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 suurus 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 maksumäär 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 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

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)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	412 500	2 111 881
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	412 500	2 111 881
Kokku müügitulu	412 500	2 111 881
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	412 500	2 105 343
Kinnisvara rent	0	6 538
Kokku müügitulu	412 500	2 111 881

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Üür ja rent	13 000	0	9
Kulud eraldiste moodustamiseks	0	28 742	10
Amortisatsioonikulu	0	5 460	
Ehitusteenused	349 424	1 734 688	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	362 424	1 768 890	

Ehitusteenused ostetakse sisse alltöövõtjatelt (sh. seotud osapooltelt).

Müüdnud projektide eraldis baseerub projektide äriplaanilistel kogukuludel ja mis realiseerub vastavalt teostatud töödele.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4	4	0	0
Ostjatelt laekumata arved	13 471	13 471	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-13 467	-13 467	0	0
Muud nõuded	22 400	22 400	0	0
Ettemaksed	15 025	15 025	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 429	37 429	0	0

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	14 244 503	6 866 019
Valmistoodang	0	349 924
Kokku varud	14 244 503	7 215 943

Lõpetamata toodanguna on kajastatud Noblessneri II etapi (Vesilennuki ja Lennusadama tänava ning Allveelaeva 4 korterelamute) arenduskulud.

Varusid ei ole aruandeaastal ega sellele eelnenud aastal alla hinnatud.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	84 551	84 551
31.12.2021		
Soetusmaksumus	84 551	84 551
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	84 551	84 551

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
50% osalusega ettevõtjalt Merko Ehitus Eesti AS	1 115 000	1 115 000			6%	EUR	31.12.2022
50% osalusega ettevõtjalt BLRT Grupp AS	1 115 000	1 115 000			6%	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	2 230 000	2 230 000					
Laenukohustised kokku	2 230 000	2 230 000					
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
50% osalusega ettevõtjalt Merko Ehitus Eesti AS	1 115 000	0	1 115 000	0	6%	EUR	31.12.2022
50% osalusega ettevõtjalt BLRT Grupp AS	1 115 000	0	1 115 000	0	6%	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 230 000	0	2 230 000	0			
Laenukohustised kokku	2 230 000	0	2 230 000	0			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 946 059	1 946 059	0	0
Maksuvõlad	157 867	157 867	0	0
Saadud ettemaksed	9 499 125	9 499 125	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	11 603 051	11 603 051	0	0
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	25 126	25 126	0	0
Maksuvõlad	43 440	43 440	0	0
Muud võlad	253 000	253 000	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	321 566	321 566	0	0

Võlad tarnijatele sisaldab võlga seotud osapooltele 31.12.2021 seisuga 1 915 035 eurot (31.12.2020: 24 817 eurot) (lisa 11).

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	0	6 538

Vt. ka lisa 2.

2020. aastal müüdi viimased kinnisvarainvesteeringuna kajastatud äripinnad, mida ettevõtte hoidis renditulu teenimise eesmärgil.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	13 000	0

Kasutusrendi korras renditakse ruume. Lepingu alusvaluutaks on euro. Leping on katkestatav leping ja see ei sea piiranguid ettevõtte dividendi- ega finantseerimispoliitikale. Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

Lisa 10 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2019	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2020
Müüdnud projektide kulude eraldis	675 128	28 742	0	703 870
Muud eraldised	2 391	2 365	-2 391	2 365
Kokku eraldised	677 519	31 107	-2 391	706 235
	31.12.2020	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2021
Müüdnud projektide kulude eraldis	703 870	0	-699 870	4 000
Muud eraldised	2 365	3 570	-2 365	3 570
Kokku eraldised	706 235	3 570	-702 235	7 570

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

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 230 000	2 230 000	
Kokku laenukohustised	2 230 000	2 230 000	7
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 915 035	24 817	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 915 035	24 817	8

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	3 300 000	2 325 000	3 395 000	2 230 000	148 103	
Kokku laenukohustised	3 300 000	2 325 000	3 395 000	2 230 000	148 103	7

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 230 000	0	0	2 230 000	135 658	
Kokku laenukohustised	2 230 000	0	0	2 230 000	135 658	7

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	7 428 310	1 494 287
Kokku ostetud	7 428 310	1 494 287

Kohustised 50% osalusega ettevõtjate ees seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020:

Laenukohustised (lisa 7):

50% osalusega ettevõtjale AS Merko Ehitus Eesti 1 115 000 eurot (2020.a.: 1 115 000 eurot)

50% osalusega ettevõtjale AS BLRT Grupp 1 115 000 eurot (2020.a.: 1 115 000 eurot)

Võlgnevus arvete alusel (lisa 8):

50% osalusega ettevõtjale AS Merko Ehitus Eesti 1 915 035 eurot (2020.a.: 24 817 eurot)

Kohustised 50% osalusega ettevõtjate ees kokku 4 145 035 eurot (2020.a.: 2 254 817 eurot).

Saadud laenudelt 2020. aastal arvestatud intresse 135 658 eurot (2020.a.:148 103 eurot).

2021. aastal laenudelt arvestatud intressid tasuti 2021. aastal

2020. aastal laenudelt arvestatud intressid tasuti 2020. aastal.

Aruandeaasta laenuintressid lisatakse varude soetusmaksumusele.

Aruandeaasta lõpul tasumata laenuintressid kapitaliseeritakse laenu põhiosale.

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

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 713 321	3 757 055
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	928 330	939 264
Kokku tingimuslikud kohustised	4 641 651	4 696 319

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 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Venemaa alustatud sõda Ukrainas mõjutab negatiivselt nii ühiskonda kui ka majandust. Sõda põhjustab lisaks üldisele ebakindluse kasvule mitmeid turutõrke situatsioone: toormeturgude äralangemine, tarneahelate katkemine, mõnede kaubagruppide määramatuks muutuv hinnaelastsus, regulatsioonide kiire muutumine. Loodetavasti jäävad turutõrked ajutiseks ja piiritletuks üksikute kaupade ja teenustega ega kasva üle suures ulatuses seniseid toimetehhanisme tühistavaks majanduse ja poliitika kriisideks. Üksikute ja piiritletud turutõrgete mõju saab ettevõtja leevendada paindlikkuse ja kiire reageerimisega tekkivatele tõrkesituatsioonidele, tagamaks alternatiivsed tarded, negatiivse finantsmõju minimeerimise ja klientidele objektide õigeaegne valmimine. Tegemist on mitte-korrigeeriva bilansipäevajärgse sündmusega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2022

Kodusadam Osaühing (registrikood: 12763430) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR PIIRSALU	Juhatuse liige	29.04.2022
TIIT KUUSIK	Juhatuse liige	29.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kodusadam Osäühing osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kodusadam Osäühing (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- kasumiaruannet 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta kohta;
- bilanssi seisuga 31. detsember 2021;
- 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.

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 ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustavat 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

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 juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistiik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

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

Vandeaudiitori 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 audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud 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 läbiviitud 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 auditiprotseduuriid 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, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure 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 audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori 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
Vandeaudiitor, litsents nr 570

Laura Sarapuu
Vandeaudiitor, litsents nr 729

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

29. aprill 2022
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Kodusadam Osaühing (registrikood: 12763430) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	29.04.2022
LAURA SARAPUU	Vandeaudiitor	29.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 696 319
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-54 668
Kokku	4 641 651
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 641 651
Kokku	4 641 651

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	412500	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
BLRT Grupp AS	10068499		5000 EUR (Lihtomand)
Aktsiaselts Merko Ehitus Eesti	12203636	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	5000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6805105
E-posti aadress	merko@merko.ee