

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Haven Kakumäe OÜ

registrikood: 12816793

tänavatalu nimi, Nooda tee 8

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13516

e-posti aadress: neeme@havenk.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Seotud osapooled	17
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Haven Kakumäe OÜ põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja –haldus. Ühing rajab Kakumäele, endise kalasadama territooriumile, kaasaegseimat ja suurimat jahisadamat koos selle juurde kuuluva infrastruktuuriga. Ühingule kuuluvad ka sadama lähimbrusse jäävad kinnistud, millele arendatakse multifunktsionaalset (elukondlik, äri ja kaubandusfunktsiooniga) kinnisvara.

Majandusaastal toimus esimest aastat sadama täiemahuline opereerimine, millesse oli kaasatud lisaks sadama akvatooriumile ka ellingu ja administratiivhoone, sadamahoones alustas 2019 aastal tööd restoran. 2019 valmisid ka Lesta 10 kortermajad 55 korteriga, mida ühing on aktiivselt müünud. Sadama infrastruktuur on antud tasu eest opereerida Haven Management OÜ-le. Ühingu eesmärk on pakkuda koostöös operaatoriga sadamas võimalikult laia spektriga teenuseid nii merelt kui ka maismaalt tulevatele sadama kasutajatele ja külalistele.

Kinnisvara sektor on olnud ühingu majandustegevust soosiv ja üldine kinnisvarahindade tõus toetab ühingu äriplaanide elluviimist, sõltumata koroona pandeemiast. Sadama rajamiseks vajalike eelduste täitmine on väga ajamahukas ja keeruline, mistõttu konkurentide turule sisenemise barjäär on kõrge. Sadamateenuste nõudlus on kasvamas, eriti pandeemia tingimustes, kus otsitakse võimalust vähekontaktset värskes õhus liikumiseks ja vaba aja veetmiseks. Seda nii Eestis, Soomes kui ja Venemaal, mida ühing peab oma sihtturuks. Eeltoodud asjaolude koostoimele toetudes on Haven Kakumäe OÜ juhtkond arvamisel, et rajatud ja rajatav infrastruktuur ning tehtavad kinnisvarainvesteeringud on jätkusuutlikud, käibed on kasvanud ja jätkavad kasvamist. Kuna merelise tegevusega seotud teenuste turg on hooajaline (maist oktoobrini), on ühing valmis ehitatud ellingu talvehoiuteenuse pakkumise võimaldamiseks, et sadamateenuseid pakkuda aastaringset. Vastav strateegia aitab stabiliseerida hooajalise äri seotud majandustegevusest tulenevaid kõikumisi ja riske.

Ühingu majandustegevus ja eesmärgid on olulise sotsiaalse ja ühiskondliku eesmärgiga. Sadam avas Tallinna teiseks pikima rannajoonega linnaosa Haabersti merele (ainuke piirkonna sadam) ning ühendas merelise tegevusega seotud keskuse piirkonna teiste rekreatsioonikeskustega (rannapromenaad, vabaõhumuuseum, loomaaed, Rocca-al-Mare spordiklaster). Linnaelanikele ja peredele on tekkinud uued võimalused vaba aja veetmiseks, mida aktiivselt ka kasutatakse merele pääsemiseks ja uue elukeskkonna nautimiseks. Lisaks eeltoodule on Haven Kakumäe teinud partneritega ühiseid jõupingutusi purjetamiskoolituse alustamisel, propageerimiseks ja läbiviimiseks, purjetamisvõistluste korraldamisel, jms merelistel tegevustel. Ühingu poolt pakutavate teenuste ja plaanidega saab lähemalt tutvuda ühingu veebilehel www.havenk.com.

Ettevõtte ei toimu olulisi tehinguid välisvaluutas ega ole võetud laenukohustusi muus valuutas kui EUR, seega puudub ettevõtte vajadus vastavate riskide maandamiseks. Samuti ei ole tehtud ühingu poolt olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning aruandeaastal puuduvad nendega seotud väljaminekud.

Ühingu majandustulemus on seotud arendustegevusest tulenevate tulude järk-järgulise kasvuga, et katta ettevõtlusega seotud püsikulusid. 2021 müüdi kõik korterid peale ühe, mille lõplik tehing toimus 2022 alguses. Sadam saavutas vertikaalses integratsioonis suuremat täituvust. Ettevõtte kulud katab kasvava sadama väljarentimine. Pangale sai tagastatud 1 kolmest suurest laenust ning juba 2022 alguses ka teine laen, sealt edasi on jäänud ainult 1 panga laen veel igakuiste maksetena. Tulevad aastad keskenduvad peamiselt detailplaneeringu kehtestamisele, projekteerimisele ning ehitus loa taotlemisele. Eelduslik ehituse algusaeg jääb aastas 2025.

Peamised finantssuhtarvud	2021	2020
Puhaskasum	-2 991 630	-2 314 569
Omakapitali suhe varadesse	-11,29%	-4,17%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,31	1,36

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Omakapitali suhe varadesse (protsent) = Omakapital/bilansimaht x 100%

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	37 853	148 897	2
Nõuded ja ettemaksed	86 564	64 811	3
Varud	14 156 082	21 381 629	4
Kokku käibevarad	14 280 499	21 595 337	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	31 459 776	31 425 703	6
Materiaalsed põhivarad	486 245	398 326	7
Kokku põhivarad	31 946 021	31 824 029	
Kokku varad	46 226 520	53 419 366	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	46 470 863	15 438 000	8
Võlad ja ettemaksed	104 842	344 093	9
Kokku lühiajalised kohustised	46 575 705	15 782 093	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 868 217	39 863 045	8
Kokku pikaajalised kohustised	4 868 217	39 863 045	
Kokku kohustised	51 443 922	55 645 138	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 549	10 549	10
Ülekurss	492 500	492 500	
Muud reservid	1 100 000	1 100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 828 821	-1 514 252	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 991 630	-2 314 569	
Kokku omakapital	-5 217 402	-2 225 772	
Kokku kohustised ja omakapital	46 226 520	53 419 366	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	8 017 436	3 274 622	11
Muud äritulud	1 093	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 495 041	-2 411 516	12
Mitmesugused tegevuskulud	-317 625	-176 232	13
Tööjõukulud	-19 451	-52 672	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-59 082	-63 905	
Muud ärikulud	0	2 715	
Ärikasum (kahjum)	127 330	573 012	
Intressitulud	139	0	
Intressikulud	-3 118 986	-2 887 509	
Muud finantstulud ja -kulud	-113	-72	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 991 630	-2 314 569	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 991 630	-2 314 569	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	127 330	573 012
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	59 082	63 905
Kokku korrigeerimised	59 082	63 905
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-26 753	-11 927
Varude muutus	7 225 547	2 303 346
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-239 251	125 041
Laekunud intressid	139	9
Kokku rahavood äritegevusest	7 146 094	3 053 386
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-147 000	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-34 073	-205 036
Antud laenud	0	-752
Antud laenude tagasimaksed	5 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-176 073	-205 788
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-6 436 411	-2 251 403
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-13 140
Makstud intressid	-644 654	-518 239
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	549
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 081 065	-2 782 233
Kokku rahavood	-111 044	65 365
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	148 897	83 532
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-111 044	65 365
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	37 853	148 897

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	10 000	492 500	1 100 000	-1 514 252	88 248
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-2 314 569	-2 314 569
Emiteeritud osakapital	549				549
31.12.2020	10 549	492 500	1 100 000	-3 828 821	-2 225 772
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-2 991 630	-2 991 630
31.12.2021	10 549	492 500	1 100 000	-6 820 451	-5 217 402

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Haven Kakumäe 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. OÜ Haven Kakumäe kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muutused 2020 aasta võrldusandmetes on järgnevad

Maa tõsteti materiaalse põhivara alt KVI alla, kuna tegemist on kinnisvara investeeringuga, siis korrigeeriti viga kus Maa oli jäetud põhivarade hulka, muutuse maht on 90 372 eurot.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga kursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses kuludesse.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Soetatud kinnisvara, mille eesmärgiks on müük ja alustatakse arendustegevust objekti väärtuse tõstmiseks, käsitletakse kuni arendustegevuse alustamiseni kinnisvarainvesteeringuna. Arendustegevuse alustamisel liigitatakse ümber varudeks.

Juhul kui varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul, seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumendiga ning nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline, lisatakse varude soetusmaksumusse laenukasutuse kulutused.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringute edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel rakendatakse õiglase väärtuse meetodit. Meetodi rakendamisel hinnatakse kinnisvarainvesteering iga bilansipäeval õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise korraldab tegevjuhatuse. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Kui kinnisvarainvesteeringut ei ole võimalik mõistliku aja- ja rahaliste kuludega ning usaldusväärselt õiglast väärtust hinnata, kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 2000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluku ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena,

määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Põhivarade amortisatsiooninorm on sõltuvalt kasulikust elueast 7-33%. Juhul, kui materiaalse põhivara objekti valmistamine toimub pikema perioodi jooksul ning seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumentidega, siis otseselt varaobjekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutusi kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses (tulenevalt RTJ 5 paragrahvist 16).

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Finantskohustised

Kohustusi (võetud laenud, võlad tarnijatele, ostjate ettemaks, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses. Erandiks on edasimüügi eesmärgil soetatud kohustused, mida kajastatakse õiglases väärtuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustusi, mis tulenevad enne bilansipäeva toimunud sündmustest. Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna. Garantiieraldise arvutamisel lähtutakse eelmiste perioodide kogemustest tegelike garantiikulude osas. Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata bilansis. Tingimuslike kohustuste olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulud kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on üle läinud ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulud teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuste osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuste osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksuna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millises perioodis need on välja kuulutatud või millal dividende välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Haven Kakumäe olulist mõju omavad osanikud;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakontod	32 353	143 397
kassa	5 500	5 500
Kokku raha	37 853	148 897

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	30 289	30 289
Ostjatelt laekumata arved	30 289	30 289
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 240	1 240
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	42 583	42 583
Laenunõuded	12 452	12 452
Kokku nõuded ja ettemaksed	86 564	86 564
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	46 119	46 119
Ostjatelt laekumata arved	46 119	46 119
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 240	1 240
Laenunõuded	17 452	17 452
Kokku nõuded ja ettemaksed	64 811	64 811

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	14 119 587	21 345 135
Kinnisvara arendus	14 119 587	21 345 135
Ettemaksed varude eest	36 495	36 494
Avanss hankijale	36 495	36 494
Kokku varud	14 156 082	21 381 629

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	42 583	25 009	177 432
Üksikisiku tulumaks		114	2 182
Sotsiaalmaks		193	3 719
Kohustuslik kogumispension		12	225
Töötuskindlustusmaksed			196
Intress			978
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	42 583	25 328	184 732

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	31 010 694
Ostud ja parendused	205 035
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	209 974
31.12.2020	31 425 703
Ostud ja parendused	34 073
31.12.2021	31 459 776

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	520 877	286 480

Muutused 2020 aasta võrdlusandmetes on järgnevad

Maa tõsteti materjaalse põhivara alt KVI alla, kuna tegemist on kinnisvara investeeringuga, siis korrigeeriti viga kus Maa oli jäetud põhivarade hulka, muutuse maht on 90 372 eurot.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	525 395	128 646	654 041
Akumuleeritud kulum	-54 711	-127 368	-182 079
Jääkmaksumus	470 684	1 278	471 962
Amortisatsioonikulu	-63 905	-1 278	-65 183
Müügid (jääkmaksumuses)	-8 453	0	-8 453
31.12.2020			
Soetusmaksumus	525 395	128 646	654 041
Akumuleeritud kulum	-127 069	-128 646	-255 715
Jääkmaksumus	398 326	0	398 326
Ostud ja parendused	147 000		147 000
Muud ostud ja parendused	147 000		147 000
Amortisatsioonikulu	-59 081		-59 081
31.12.2021			
Soetusmaksumus	633 506	0	633 506
Akumuleeritud kulum	-147 261	0	-147 261
Jääkmaksumus	486 245	0	486 245

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021	2020
Masinad ja seadmed		35 904
Transpordivahendid		35 904
Kokku		35 904

Muutused 2020 aasta võrdlusandmetes on järgnevad

Maa tõsteti materjaalse põhivara alt KVI alla, kuna tegemist on kinnisvara investeeringuga, siis korrigeeriti viga kus Maa oli jäetud põhivarade hulka, muutuse maht on 90 372 eurot.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline omaniku laen	9 999 000	9 999 000			8%	EUR	01.06.2021
Lühiajaline omaniku laen	16 916 615	16 916 615			8%	EUR	31.12.2021
KJS I	4 837 580	4 837 580			8%	EUR	31.12.2021
Lühiajaline omaniku laen	1 430 118	1 430 118			8%	EUR	31.12.2021
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa HK2	196 545	196 545			2,95%+6 kuu EURIBOR	EUR	01.04.2026
Lühiajalised laenud kokku	33 379 858	33 379 858					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen HK2	4 868 217	0	4 868 217	0	2,95%+6 kuu EURIBOR	EUR	01.04.2026
Pikaajalised laenud kokku	4 868 217		4 868 217				
Muud laenukohustised							
Laenude intress	13 091 005	13 091 005	0	0	0	0	0
Muud laenukohustised kokku	13 091 005	13 091 005	0	0			
Laenukohustised kokku	51 339 080	46 470 863	4 868 217	0			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline pangalaen	1 205 813	1 205 813			5%+ 6 kuu euribor	EUR	01.04.2026
Lühiajaline pangalaen	5 028 857	5 028 857			5%+ 6 kuu euribor	EUR	01.04.2026
Lühiajaline pangalaen	3 165 999	3 165 999			4,9%+ 6 kuu euribor	EUR	21.12.2020
KJS I	4 837 580	4 837 580			8%	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	14 238 249	14 238 249					
Pikaajalised võlakirjad							
Pikaajaline laen	9 999 000	0	0	9 999 000	8%	EUR	01.06.2021
Pikaajaline laen	19 016 615	0	0	19 016 615	8%	EUR	31.12.2021
Pikaajaline laen	1 430 118	0	0	1 430 118	8%	EUR	31.12.2021
Pikaajalised võlakirjad kokku	30 445 733	0	0	30 445 733			
Muud laenukohustised							
Pangalaenu intress	32 780	32 780	0	0			
Laenude intress	10 584 283	1 166 971	0	9 417 312			
Muud laenukohustised kokku	10 617 063	1 199 751	0	9 417 312			
Laenukohustised kokku	55 301 045	15 438 000	0	39 863 045			

Laenude tagatised:

Laenude tagatisteks on panditud kinnistud alljärgnevalt:

1. LHV pank - kinnistud Lesta9, Lesta 10, Lesta 11, Lesta 16/18 ja Lesta 22
2. Kakumäe Jahisadam - kinnistud Lesta 9, Lesta 10, Lesta 16/18, Lesta 22
3. Kaydo & Oxana - Lesta 22, Lesta 9, Lesta 16/18
4. Afford Investment Ltd - hüpoteek Haven Kakumäe kinnisvarale

Saadud laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid ettevõtte kinnistutele (väärtuses 31 203 302 eurot)

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	34 778	34 778		
Võlad töövõtjatele	584	584		
Maksuvõlad	25 328	25 328		
Muud võlad	319	319		
Muud viitvõlad	319	319		
Tagatised	43 833	43 833		
Kokku võlad ja ettemaksed	104 842	104 842		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	103 840	103 840	0	0
Võlad töövõtjatele	15 645	15 645	0	0
Maksuvõlad	184 732	184 732	0	0
Muud võlad	1 849	1 849	0	0
Muud viitvõlad	1 849	1 849	0	0
Saadud ettemaksed	38 027	38 027	0	0
Tulevaste perioodide tulud	38 027	38 027	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	344 093	344 093	0	0

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	10 549	10 549
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 017 436	3 274 622
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 017 436	3 274 622
Kokku müügitulu	8 017 436	3 274 622
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandi müük	7 495 677	2 977 429
Rendipindade tulu	520 877	286 480
Kulude vahendus	882	10 713
Kokku müügitulu	8 017 436	3 274 622

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Korterite müügikulu	7 446 269	2 354 245
Korterite halduskulu	26 764	46 422
Kinnisvara üldhalduse teenused	22 008	10 849
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	7 495 041	2 411 516

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	7 056	7 056
Energia	5 997	5 204
Elektrienergia	5 997	5 204
Veevarustusteenused	12 275	11 167
Riiklikud ja kohalikud maksud	27 963	28 535
Juriidilised kulud	0	0
Raamatupidamisteenused	6 713	7 338
Autokulud	0	513
Reklaamikulud	35 052	42 386
Vastuvõtukulud	2 167	0
Juhtimis ja müügikulud	186 901	37 303
Muud	33 501	36 730
Kokku mitmesugused tegevuskulud	317 625	176 232

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	11 663	39 408
Sotsiaalmaksud	7 788	13 264
Kokku tööjõukulud	19 451	52 672
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Aruandes korrigeeriti Palgakulu mahtu läbi varem ülesvõetud puhkusereservi korrigeerimise. Selleläbi vähenesid palgakulud mahus 11 545 eurot ning bilanssis vähenes kohustus samas mahus puhkusereservi osas.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Estmare Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	6 010	6 010
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 160	11 442
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 170	17 452
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 269 612	45 900 376
Kokku laenukohustised	46 269 612	45 900 376

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	6 000	10	0	6 010	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 700	4 342	8 600	6 442	0
Kokku antud laenud	11 700	4 352	8 600	12 452	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	6 010	0	0	6 010	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 442	0	0	6 442	0
Kokku antud laenud	12 452	0	0	12 452	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	43 149 380	0	0	46 287 421	3 750 996
Kokku laenukohustised	43 149 380	0	0	46 287 421	3 750 996

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 287 421	0	2 100 000	46 269 612	2 895 331
Kokku laenukohustised	46 287 421	0	2 100 000	46 269 612	2 895 331

MÜÜDUD	2021			2020	
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	125 000	520 878	0	0	297 193
Kokku müüdnud	125 000	520 878	0	0	297 193

OSTETUD	2021			2020	
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	14 053	0	0	12 810
Kokku ostetud	0	14 053	0	0	12 810

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 008	7 008

Seatud on ka hüpoteegid Artford Investment Limited kasuks

Tagatiste info

16212301
Kinnisasi
78406:611:7570
Lesta tn 18, Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond
1272,0 m2

17338201
Kinnisasi
78406:611:6370
Laose tn 6, Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond
45314,0 m2

18609001
Kinnisasi
78406:611:0034
Lesta tn 9, Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond
201 m2

18609101
Kinnisasi
78401:101:6700
Nooda tee T7, Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond
6696,0 m2

18609101
Kinnisasi
78401:101:6701
Nooda tee 10, Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond
19833,0 m2

18609101
Kinnisasi
78401:101:6702
Nooda tee 8, Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond
43053,0 m2

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2022 aastal puhkes Ukraina ja Venemaa sõda, mis on suuresti mõjutanud vene laevade külastatavust ning vene ettevõtetega koostöö tegemist. Sellest hoolimata on sadama rent tõusnud ning näitajad paranenud.

Omanikud peavad läbirääkimisi laenuintresside vabatahtlikku reservi kandmiseks ning seeläbi omakapitali positiivseks muutmiseks.

2023 võeti ka kinnisvarainvesteeringutele ametlik väärtushinnang ning korrigeeriti bilanssi seisu vastavalt tulemustele.

Ehituslik detailplaneering uueks projektiks on algatatud ning menetlusprotsess on poole peal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.12.2023

Haven Kakumäe OÜ (registrikood: 12816793) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NEEME KAARMA	Juhatuse liige	20.12.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Haven Kakumäe OÜ osanikele

Arvamuse avaldamisest loobumine

Meid telliti auditeerima Haven Kakumäe OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Me ei avalda arvamust ettevõtte kaasneva raamatupidamise aastaaruande kohta. Meie aruande arvamus avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Arvamuse avaldamisest loobumise alus

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil ning 31.12.2021 seisuga oli kinnisvarainvesteeringu väärtus 31,5 miljonit eurot (lisa 6). Meile teadaolevalt ei ole kaasatud ekspert õiglase väärtuse hindamisele 2021 majandusaasta osas. Samuti on varasemalt lisatud õiglase väärtuse hindamisel kinnisvarainvesteeringute väärtusele intressikulud. Intressikulude lisamine kinnisvarainvesteeringute väärtusele ei vasta RTJ sätestatud arvestusprintsipidele. Ettevõtte bilansis on kajastatud varudena poolikud arendused kokku väärtuses 14,2 milj eurot (lisa 4). Antud varude soetusmaksumusele on samuti juurde lisatud intresside kulud, mis ei ole kooskõlas RTJ arvestuspõhimõtetega. Aruandekuupäevajärgselt on tellitud atesteeritud hindaja poolt hindamisakt, mille käigus on hinnatud nii kinnisvarainvesteeringuid kui varude väärtust ning kokku on juuli 2023 seisuga eelpool mainitud varade väärtuseks 30,1 milj eurot hinnatud välise eksperdi poolt. Seega on võimalik allahindluse vajadus kinnisvarainvesteeringute ning varude osas kokku kuni 15,4 milj eurot aruandekuupäevajärgselt. Auditi lõpetamise seisuga ei ole aruandekuupäevajärgselt antud allahindlusi teostatud ning meil ei ole võimalik hinnata, milline on lõplik vajalik allahindluse summa.

Vastavalt kehtivale Eesti finantsaruandluse standardile tuleb aruannete koostamisel lähtuda jätkuvuse printsiibist, et raamatupidamiskohuslane on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust. Meie hinnangul näitavad antud asjaolud, et tegevuse jätkuvuse printsiibi kasutamine ei pruugi olla põhjendatud, kuna auditi lõpetamise seisuga puudub informatsioon, mis saab antud võla – ja laenukohustistest edasi.

Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2021 on negatiivne summas 5,2 milj. eurot, mis ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Samuti ei vasta aruandekuupäevajärgselt ettevõtte omakapital Äriseadustiku nõuetele. See olukord annab märku olulise ebakindluse olemasolust, mis võib tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkuvalt tegutseda ja seega ei pruugi olla ettevõtte suuteline realiseerima oma varasid ja täitma oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus. Raamatupidamise aruandes ei ole selle asjaolu kohta avalikustatud piisavat infot. Auditi läbiviimise käigus ei ole meile esitatud osanike poolt kinnitatud plaani antud olukorra lõplikuks lahendamiseks.

Tuginedes läbiviidud auditiprotseduuridele oleme tuvastanud, et on kajastamata müügitulu summas 152 tuhat eurot ning antud müügiga seonduv nõue seotud osapoolte vastu summas 126 tuhat eurot. Samuti on antud asjaoluga seoses viga võrreldavates andmetest mitte kajastatud ettemaksuga summas 26 tuhat eurot seisuga 31.12.2020. Seoses antud asjaoluga on andmed kajastamata ning avalikustamata seotud osapoolte lisas 15.

Eelmine audiitor on väljastanud vastupidise arvamus 07.06.2022 ning peamised antud arvamus väljastamise asjaolud on kinnisvarainvesteeringute osas juhtkonna enda poolt läbi viidud hindamised ning omakapitali mittevastavus Äriseadustiku nõuetele.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie kohustus on teha ettevõtte finantsaruannete audit kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) ja anda välja audiitori aruanne. Meie aruande arvamus avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me siiski hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

/digitaalselt allkirjastatud/

Liina Tamm

Vandeauditiitori number 559

Audit Advisory OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 96

Paadi tee 3, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, 74001

20.12.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Haven Kakumäe OÜ (registrikood: 12816793) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA TAMM	Vandeaudiitor	20.12.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 828 821
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 991 630
Kokku	-6 820 451
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-6 820 451
Kokku	-6 820 451

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 828 821
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 991 630
Kokku	-6 820 451
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-6 820 451
Kokku	-6 820 451

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	7495677	93.49%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	520877	6.50%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	882	0.01%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	neeme@havenk.com