

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Haven Kakumäe OÜ

registrikood: 12816793

tänavatänu nimi, Harju tn 6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10130

e-posti aadress: neeme@havenk.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Kapitalirent	10
Lisa 9 Laenukohustised	11
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 12 Osakapital	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

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

Majandusaastal ehitati sadamasse ellingu ja administratiivhoone, sadamahoones alustas 2019 aastal tööd restoran. 2019 valmisid ka 2017 aastal alustatud Lesta 10 kortermajad 55 korteriga, mida ühing aktiivselt müüb. 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. Sadama rajamiseks vajalike eelduste täitmine on väga ajamahukas ja keeruline, mistõttu konkurentide turule sisenemise barjäär on kõrge. Sadamateenuste nõudlus on ühingu hinnangul kasvamas 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. Kuna merelise tegevusega seotud teenuste turg on hooajaline (maist oktoobrini), on ühing valmis ehitanud ellingu talvehoiuteenuse pakkumise võimaldamiseks, et sadamateenuseid pakkuda aastaringiselt. Juba 2018/2019 talvel pakuti veesõidukite omanikele sadama territooriumil soojades ruumides (elling) talvehoiuteenust, hooldus- ja remonditööde teenust ning muid äri- ja kaubanduspindade kasutamise/üürimise teenuseid/võimalusi. Vastav strateegia aitab stabiliseerida hooajalise äriiga 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 läbiviimisel, 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 negatiivne majandustulemus on seotud arendustegevusest tulenevate tulude puudumisega (kinnisvara müük). 2019 aastal vastav tulemus muutub, kuna ühing müüb Lesta 10 valminud kortereid. Samuti on sadam saavutamas oluliselt paremaid majandustulemusi. 2018.aasta negatiivne omakapital kaeti 1'100'000 vabatahtliku omakapitalireservi moodustamisega, millesse osanikud tegid sissemaksed.

Peamised finantssuhtarvud	2018	2017
Puhaskasum	-2447519	79382
Omakapitali suhe varadesse	0,15%	4,0%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,74	4,27

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 718 850	206 673	2
Nõuded ja ettemaksed	1 124 026	340 511	3
Varud	13 921 067	4 007 395	4
Kokku käibevarad	16 763 943	4 554 579	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	38 277 964	31 203 302	6
Materiaalsed põhivarad	202 201	167 137	7
Kokku põhivarad	38 480 165	31 370 439	
Kokku varad	55 244 108	35 925 018	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 620 494	4 936	9
Võlad ja ettemaksed	3 575 319	1 060 729	10
Kokku lühiajalised kohustised	16 195 813	1 065 665	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	33 566 335	29 486 370	9
Võlad ja ettemaksed	5 401 228	3 944 731	10
Kokku pikaajalised kohustised	38 967 563	33 431 101	
Kokku kohustised	55 163 376	34 496 766	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	12
Ülekurss	492 500	492 500	
Muud reservid	1 100 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	925 752	846 370	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 447 520	79 382	
Kokku omakapital	80 732	1 428 252	
Kokku kohustised ja omakapital	55 244 108	35 925 018	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	714 001	36 742	
Muud äritulud	0	2 195 710	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-29 152	-69 323	
Mitmesugused tegevuskulud	-461 762	-651 527	13
Tööjõukulud	-266 894	-288 781	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-55 308	-53 616	7
Muud ärikulud	-163	-522	
Ärikasum (kahjum)	-99 278	1 168 683	
Intressikulud	-2 204 148	-1 048 551	
Muud finantstulud ja -kulud	-144 094	-40 750	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 447 520	79 382	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 447 520	79 382	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Haven Kakumäe 2018. 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. Koostatakse väikeettevõtja aruanne. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud kajastatakse bilansis neto realiseerimisväärtuses.

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

Juhul kui kinnisvaraobjekti eest tasutakse järeelmaksuga, loetakse objekti soetusmaksumuseks kokkulepitud hind ja järeelmaksuga seotud kulud (sh intressid) makstava tasu nüüdisväärtust.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel rakendatakse õiglase väärtuse meetodit. Meetodi rakendamisel hinnatakse kinnisvarainvesteering iga bilansipäeval õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise korraldab tegevjuhtjuhatuse. 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 kuluks 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 20-50%.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekti valmistamine toimub pikema perioodi jooksul ning seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumendiga, siis otseselt varaobjekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutusi kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses (tulenevalt RTJ 5 paragrahvist 16A).

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 suurus 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangakontod	1 704 350	201 173
kassa	14 500	5 500
Kokku raha	1 718 850	206 673

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	129 847	129 847	
Ostjatelt laekumata arved	129 847	129 847	
Nõuded seotud osapoolte vastu	431 743	431 743	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	260 856	260 856	5
Ettemaksed	38 384	38 384	
Tulevaste perioodide kulud	38 384	38 384	
Ettemaksed tarnijatele	263 196	263 196	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 124 026	1 124 026	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 965	3 965	
Ostjatelt laekumata arved	3 965	3 965	
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 018	9 018	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	284 706	284 706	5
Ettemaksed	36 822	36 822	
Tulevaste perioodide kulud	36 822	36 822	
Ettemaksed tarnijatele	6 000	6 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	340 511	340 511	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Lõpetamata toodang	13 921 067	4 007 395
Kinnisvara arendus	13 921 067	4 007 395
Kokku varud	13 921 067	4 007 395

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	243 724	0	200 314	0
Üksikisiku tulumaks	0	2 991	0	3 010
Erisoodustuse tulumaks	0	811	0	999
Sotsiaalmaks	0	5 716	0	6 255
Kohustuslik kogumispension	0	254	0	228
Töötuskindlustusmaksed	0	196	0	230
Ettemaksukonto jääk	17 132		84 392	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	260 856	9 968	284 706	10 722

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	24 456 253
Ostud ja parendused	7 814 955
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 195 710
Ümberliigitamised	-3 263 616
31.12.2017	31 203 302
Ostud ja parendused	7 074 662
31.12.2018	38 277 964

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	95 833	0

Ettevõtte juhatus on läbi viinud kinnisvarainvesteeringute hindamised kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit, residuaal- või võrdlusmeetodit. Hindamisel kasutati diskontomäärasid 5% - 8% ning kapitalisatsioonimäärasid 5%-6% tulenevalt objekti asukohast. Kasvumäärasid (kinnisvara hinnakasv) arvestatud ei ole.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa		Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordi- vahendid			
31.12.2016					
Soetusmaksumus	0	38 890	38 890	128 646	167 536
Akumuleeritud kulum	0	-3 888	-3 888	0	-3 888
Jääkmaksumus	0	35 002	35 002	128 646	163 648
Ostud ja parendused	0	57 105	57 105	0	57 105
Muud ostud ja parendused		57 105	57 105	0	57 105
Amortisatsioonikulu	0	-11 160	-11 160	-42 456	-53 616
31.12.2017					
Soetusmaksumus	0	95 995	95 995	128 646	224 641
Akumuleeritud kulum	0	-15 048	-15 048	-42 456	-57 504
Jääkmaksumus	0	80 947	80 947	86 190	167 137
Lisandumised äriühenduste kaudu	90 372	0	0	0	90 372
Amortisatsioonikulu	0	-12 852	-12 852	-42 456	-55 308
31.12.2018					
Soetusmaksumus	90 372	95 995	95 995	128 646	315 013
Akumuleeritud kulum	0	-27 900	-27 900	-84 912	-112 812
Jääkmaksumus	90 372	68 095	68 095	43 734	202 201

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising	18 175	5 035	13 140	0	1,99%	EUR	30.06.2021
Kapitalirendikohustised kokku	18 175	5 035	13 140				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising	23 111	4 936	18 175	0	1,99%	EUR	30.06.2021
Kapitalirendikohustised kokku	23 111	4 936	18 175	0			

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline pangalaen	6 215 982	6 215 982			4,9	EUR	21.12.2019
Lühiajaline pangalaen	1 300 000	1 300 000			5%	EUR	01.12.2022
Lühiajaline pangalaen	5 099 477	5 099 477			5%	EUR	01.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	12 615 459	12 615 459					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	9 999 000	0	9 999 000	0	8%	EUR	01.07.2020
Allutatud pikaajaline laen	4 837 580	0	4 837 580	0	8%	EUR	31.12.2020
Pikaajaline laen	4 501 000	0	4 501 000	0	8%	EUR	01.12.2020
Pikaajaline laen	14 215 615	0	14 215 615	0	8%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	33 553 195	0	33 553 195	0			
Kapitalirendikohustised kokku	18 175	5 035	13 140				
Laenukohustised kokku	46 186 829	12 620 494	33 566 335	0			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	9 999 000	0	9 999 000	0	8%	EUR	01.07.2020
Allutatud pikaajaline laen	3 758 580	0	3 758 580	0	8%	EUR	31.12.2020
Pikaajaline laen	4 501 000	0	4 501 000	0	8%	EUR	01.12.2020
Pikaajaline laen	11 209 615	0	11 209 615	0	8%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	29 468 195	0	29 468 195	0			
Kapitalirendikohustised kokku	23 111	4 936	18 175	0			
Laenukohustised kokku	29 491 306	4 936	29 486 370	0			

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 500 511	3 500 511	0
Võlad töövõtjatele	19 574	19 574	0
Maksuvõlad	9 968	9 968	0
Muud võlad	5 819	5 819	0
Muud viitvõlad	5 819	5 819	0
Saadud ettemaksed	347 953	6 667	341 286
Tulevaste perioodide tulud	6 667	6 667	0
Muud saadud ettemaksed	341 286	0	341 286
Laenuintresside kohustus	5 092 722	32 780	5 059 942
Kokku võlad ja ettemaksed	8 976 547	3 575 319	5 401 228

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 013 800	1 013 800	0
Võlad töövõtjatele	21 743	21 743	0
Maksuvõlad	10 722	10 722	0
Muud võlad	7 797	7 797	0
Muud viitvõlad	7 797	7 797	0
Saadud ettemaksed	347 953	6 667	341 286
Tulevaste perioodide tulud	6 667	6 667	0
Muud saadud ettemaksed	341 286	0	341 286
Laenuintresside kohustus	3 603 445	0	3 603 445
Kokku võlad ja ettemaksed	5 005 460	1 060 729	3 944 731

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	0	740 602
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	0	185 150
Nõue FEDS	3 200 000	3 200 000
Kokku tingimuslikud kohustised	3 200 000	4 125 752
Tingimuslikud varad		
Kohustus FEDS	3 200 000	3 200 000
Kokku tingimuslikud varad	3 200 000	3 200 000

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	83 554	84 574
Energia	64 781	14 367
Elektrienergia	64 132	14 367
Kütus	649	0
Veevarustusteenused	3 270	0
Mitmesugused bürookulud	9 644	0
Lähetuskulud	12 900	10 465
Koolituskulud	0	1 894
Riiklikud ja kohalikud maksud	28 741	24 519
Juriidilised kulud	696	19 813
Raamatupidamisteenused	8 240	6 634
Autokulud	37 950	41 015
Reklaamikulud	110 889	174 552
Vastuvõtukulud	9 140	17 204
Juhtimis ja müügikulud	1 086	16 250
Muud	90 871	240 240
Kokku mitmesugused tegevuskulud	461 762	651 527

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	199 870	216 739
Sotsiaalmaksud	67 024	72 042
Kokku tööjõukulud	266 894	288 781
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	6
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Estmare Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	13 019	0	7 019	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	459 041	0	1 999	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	38 613 136	0	4 072 895

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Kakumäe Jahisadam	0	0	1 079 000	0	8%	EUR	31.12.2020
Oxana ja Kaydo Kaarma	0	0	3 006 000	0	8%	EUR	31.12.2020

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Kakumäe Jahisadam OÜ	0	0	1 580 538	0	8%	EUR	31.12.2020

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	66 138	178 125	98 733	989

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017

Arvestatud tasu	66 469	37 286
-----------------	--------	--------

2018 aastal loovutas Artford Investment Haven Kakumäe OÜle antud laenu üle Oxana ja Kaydo Kaarmale

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.09.2019

Haven Kakumäe OÜ (registrikood: 12816793) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER KAUS	Juhatuse liige	16.09.2019
NEEME KAARMA	Juhatuse liige	24.09.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Haven Kakumäe OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Haven Kakumäe OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Haven Kakumäe OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Vastavalt aruande lisas 6 toodud informatsioonile on juhtkond hinnanud seisuga 31.12.2018 kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust tulevaste rahavoogude meetodil ja lisas toodud eeldusi kasutades. Me ei saanud auditi käigus piisavat kindlust, kas hinnangus kasutatud eeldused on asjakohased. Eeltoodust tulenevalt puudub meil kindlus, et bilansis kajastatud vara väärtus peegeldab vara õiglast väärtust seisuga 31.12.2018. Võimalik erinevus võib oluliselt mõjutada aruandeperioodi finantstulemust ja finantsseisu seisuga 31.12.2018.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise 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 liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes ringimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeauditori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 73

Rotermanni tn 18/1, Tallinn, Harju maakond, 10111

26.09.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Haven Kakumäe OÜ (registrikood: 12816793) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	26.09.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	925 752
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 447 520
Kokku	-1 521 768
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 521 768
Kokku	-1 521 768

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	529870	74.21%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	95833	13.42%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	85283	11.94%	Ei
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge	47991	3014	0.42%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	neeme@havenk.com