

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Haven Kakumäe OÜ

registrikood: 12816793

tänavatänu nimi, Harju tn 6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	11
Lisa 8 Kapitalirent	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

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 lähiümbrusse jäävad kinnistud, millele plaanitakse arendada multifunktsionaalne (elukondlik, äri ja kaubandusfunktsiooniga) kinnisvara.

Majandusaastal avas ühing Haven Kakumäe sadama navigeerimiseks ning jätkas sadamas infrastruktuuri ja hoonete rajamist. 2018.aastal valmib sadamas elling ja administratiivhoone, sadamahoones alustab tööd restoran, samuti jätkab ühing 2017 aastal alustatud Lesta 10 kortermajade ehitamist, mille valmimistähtaeg on 2019 aasta alguses. Sadama infrastruktuur anti 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 turule sisenemise barjäär on väga 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 arvanud, et rajatav infrastruktuur ja kinnisvarainvesteeringud on jätkusuutlikud. Kuna merelise tegevusega seotud teenuste turg on hooajaline (maist oktoobrini), on ühing rajamas talvehoiuteenuse pakkumise võimalust, et sadamateenuseid pakkuda aastaringelt. Juba 2018/2019 talvel pakutakse veesõidukite omanikele sadama territooriumil soojades ruumides (elling) talvehoiuteenust, hooldus- ja remonditööde teenust ning muid äri- ja kaubanduspiindade kasutamise/üürimise teenuseid/võimalusi. 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 perelele 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.

Peamised finantssuhtarvud	2017	2016
Puhaskasum	79 382	976 839
Omakapitali suhe varadesse	4.0%	5.3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4.27	0.14

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	206 673	520 561	2
Nõuded ja ettemaksed	340 511	289 966	3
Varud	4 007 395	0	4
Kokku käibevarad	4 554 579	810 527	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	31 203 302	24 456 253	6
Materiaalsed põhivarad	167 137	163 648	7
Kokku põhivarad	31 370 439	24 619 901	
Kokku varad	35 925 018	25 430 428	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 936	5 026 973	9
Võlad ja ettemaksed	1 060 729	597 733	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 065 665	5 624 706	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	29 486 370	16 938 153	9
Võlad ja ettemaksed	3 944 731	1 518 699	10
Kokku pikaajalised kohustised	33 431 101	18 456 852	
Kokku kohustised	34 496 766	24 081 558	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	12
Ülekurss	492 500	492 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	846 370	-130 469	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	79 382	976 839	
Kokku omakapital	1 428 252	1 348 870	
Kokku kohustised ja omakapital	35 925 018	25 430 428	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	36 742	7 350	
Muud äritulud	2 195 710	1 607 189	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-69 323	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-651 527	-362 664	13
Tööjõukulud	-288 781	-179 286	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-53 616	-3 888	7
Muud ärikulud	-522	-15 304	
Ärikasum (kahjum)	1 168 683	1 053 397	
Intressikulud	-1 048 551	-76 558	
Muud finantstulud ja -kulud	-40 750	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	79 382	976 839	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	79 382	976 839	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Haven Kakumäe 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. OÜ Haven Kakumäe asumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 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 akumulieeritud 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Pangakontod	201 173	515 061
kassa	5 500	5 500
Kokku raha	206 673	520 561

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 454	1 454	
Ostjatelt laekumata arved	1 454	1 454	
Nõuded seotud osapoolte vastu	7 379	7 379	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	186 201	186 201	5
Ettemaksed	7 780	7 780	
Tulevaste perioodide kulud	7 780	7 780	
ettemaksed tarnijatele	87 152	87 152	
Kokku nõuded ja ettemaksed	289 966	289 966	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2017
Lõpetamata toodang	4 007 395
Kinnisvara arendus	4 007 395
Kokku varud	4 007 395

Varud ei ole kajastatud madalamalt kui nende netorealiseerimisväärtus.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	200 314		91 345	
Üksikisiku tulumaks		3 010		2 955
Erisoodustuse tulumaks		999		888
Sotsiaalmaks		6 255		5 611
Kohustuslik kogumispension		228		222
Töötuskindlustusmaksed		230		224
Ettemaksukonto jääk	84 392		94 856	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	284 706	10 722	186 201	9 900

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	12 628 153	3 807 218	16 435 371
Akumuleeritud kulum		0	
Jääkmaksumus	12 628 153	3 807 218	16 435 371
Ostud ja parendused		5 202 756	5 202 756
Ümberliigitamised	-12 628 153	-10 220 911	-22 849 064
Muud muutused		1 210 937	1 210 937
31.12.2016			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2017			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 607 189
Ümberliigitamised	22 849 064
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

Vastavalt juhatuse otsusele mindi 2016 aasta lõpus kinnisvarainvesteeringu hindamisel soetusmaksumuse meetodilt üle õiglase väärtuse meetodile. Õiglase väärtuse meetod annab täpsema ülevaate investeeringu väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel lähtuti tulevaste rahavoogude meetodist.

Väärtuse hindamisel on kasutatud diskontomäära 7%, vakantsus on plaanitud langema kuni 10%-le aastaks 2021. 2018 on vakantsus 60%, 2019 40% ja 2020 20%, kapitalisatsiooni määr 5%.

Kinnisvarainvesteeringute alt on varude alla tõstetud arendus aadressil Lesta 10 ja Lesta 16/18 kinnistu osas (50%), mis on plaanitud arendada müügiks.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	38 890	38 890	128 646	167 536
Muud ostud ja parendused	38 890	38 890	128 646	167 536
Amortisatsioonikulu	-3 888	-3 888	0	-3 888
31.12.2016				
Soetusmaksumus	38 890	38 890	128 646	167 536
Akumuleeritud kulum	-3 888	-3 888	0	-3 888
Jääkmaksumus	35 002	35 002	128 646	163 648
Ostud ja parendused	57 105	57 105		57 105
Muud ostud ja parendused	57 105	57 105		57 105
Amortisatsioonikulu	-11 160	-11 160	-42 456	-53 616
31.12.2017				
Soetusmaksumus	95 995	95 995	128 646	224 641
Akumuleeritud kulum	-15 048	-15 048	-42 456	-57 504
Jääkmaksumus	80 947	80 947	86 190	167 137

Kirjel muud materiaalsed põhivarad on kajastatud üüriruumide parendus ja sisustus jääkväärtuses 86 190 eurot.

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

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

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Swedbank Liising	27 951	4 839	23 112	1,99	30.06.2021
Kapitalirendikohustised kokku	27 951	4 839	23 112		

Ettevõtte rendib kasutusrendi korras lisaks kontoritehnikat ja sõiduatot seotud isikult (lepingu lõppu pole määratletud), kontoriruumi Tallinnas aadressil Harju tn 6 (leping lõppeb aastal 2019)

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	9 999 000		9 999 000		8	EUR	01.07.2020
Allutatud pikaajaline laen	3 758 580		3 758 580		8	EUR	31.12.2020
Pikaajaline laen	4 501 000		4 501 000		8	EUR	01.12.2020
Pikaajaline laen	11 209 615		11 209 615		8	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	29 468 195		29 468 195				
Kapitalirendikohustised kokku	23 111	4 936	18 175				
Laenukohustised kokku	29 491 306	4 936	29 486 370				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline pangalaen	3 453 153	3 453 153					
Allutatud lühiajaline pangalaen	1 568 981	1 568 981					
Lühiajalised laenud kokku	5 022 134	5 022 134					
Pikaajalised laenud							
Allutatud pikaajaline laen	9 999 000		9 999 000		8	EUR	08.07.2020
Pikaajaline laen	678 041		678 041		8	EUR	29.03.2020
Pikaajaline laen	4 501 000		4 501 000		8	EUR	01.12.2020
Pikaajaline laen	1 737 000		1 737 000		8	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	16 915 041		16 915 041				
Kapitalirendikohustised kokku	27 951	4 839	23 112				
liisingukohustus							
Laenukohustised kokku	21 965 126	5 026 973	16 938 153				

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

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

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

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	552 594	552 594		
Võlad töövõtjatele	12 481	12 481		
Maksuvõlad	9 900	9 900		5
Muud võlad	5 666	5 666		
Muud viitvõlad	5 666	5 666		
Saadud ettemaksed	17 092	17 092		
Tulevaste perioodide tulud	17 092	17 092		
Laenukohustused				
Laenuintresside kohustus	1 518 699		1 518 699	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 116 432	597 733	1 518 699	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	740 602	677 096
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	185 150	169 274
Nõue FEDS	3 200 000	3 200 000
Kokku tingimuslikud kohustised	4 125 752	4 046 370
Tingimuslikud varad		
Kohustus FEDS	3 200 000	3 200 000
Kokku tingimuslikud varad	3 200 000	3 200 000

2015 aastal sõlmitud võlaõiguslik kokkulepe Lesta 7 kinnistu soetamiseks, millega on OÜ Haven Kakumäel õigus viie aasta jooksul osta ja FEDS'i kohustus müüa eelpoolmainitud kinnistu. Kui Haven Kakumäe OÜ oma ostuõigust ei kasuta, on tehing lõppenud ja pooltel teineteise suhtes õigusi/kohustusi ei ole.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	84 574	44 104
Energia	14 367	3 264
Elektrienergia	14 367	3 264
Mitmesugused bürookulud	0	33 410
Lähetuskulud	10 465	37 952
Koolituskulud	1 894	239
Riiklikud ja kohalikud maksud	24 519	18 740
Juriidilised kulud	19 813	5 079
Raamatupidamisteenused	6 634	4 148
Autokulud	41 015	23 341
Reklaamikulud	174 552	73 632
Vastuvõtukulud	17 204	18 883
Juhtimis ja müügikulud	16 250	72 490
Muud	240 240	27 382
Kokku mitmesugused tegevuskulud	651 527	362 664

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	216 739	133 816
Sotsiaalmaksud	72 042	45 471
Kokku tööjõukulud	288 781	179 287
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	6	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	3
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

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	7 019			11 187 710
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 999		7 379	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		4 072 895		2 265 005

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

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Kakumäe Jahisadam OÜ	579 000	8%	31.12.2020

Ostud ja müügid

	2017		2016
	Ostud	Müügid	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	98 733	989	122 724

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	37 286	57 918

Kohustised on seotud bilansikontodega pikaajalised laenud ja intressikohustused pikaajalistelt laenudelt. Ostud on seotud kasumiaruande mitmesuguste tegevuskulude kontodega.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Varudena kajastatud kinnisvara (Lesta 10 kortermajad) valmimise tähtaeg on veebruar-märts 2019. Hetkel toimub korterite müük ja ligikaudu 30% korteritest on broneeritud või müüdud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.07.2018

Haven Kakumäe OÜ (registrikood: 12816793) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER KAUS	Juhatuse liige	23.07.2018
NEEME KAARMA	Juhatuse liige	23.07.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Haven Kakumäe OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Haven Kakumäe OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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 olulistest osades õiglaselt Haven Kakumäe OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Vastavalt aruande lisas 6 toodud informatsioonile on juhtkond hinnanud seisuga 31. detsember 2017 kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust tulevaste rahavoogude meetodil ja lisas toodud eeldusi kasutades. Me ei saanud auditi käigus piisavat kindlust, kas hinnangus kasutatud eeldused ja sealhulgas kasutatud kapitalisatsioonimäär on asjakohased. Eeltoodust tulenevalt puudub meil kindlus, et bilansis kajastatud vara väärtus peegeldab vara õiglast väärtust seisuga 31.12.2017. Võimalik erinevus võib oluliselt mõjutada aruandeperioodi finantstulemust ja finantsseisu seisuga 31. detsember 2017. Meie hinnangul võib nimetatud vara väärtus olla ülehinnatud kuni kolme miljoni euro ulatuses.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatu kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 vandeauditiitori 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 teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus” võib võimaliku varade allahindluse vajaduse korral olla mõju ka tegevusaruandes toodud finantsnäitajatele ja suhtarvudele. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

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 likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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/

Ksenia Lukkanen

Vandeauditiitori number 373

OÜ KL Partners

Auditiorettevõtja tegevusloa number 149

Tartu mnt 83, Tallinn, Harju maakond, 10115

24.07.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Haven Kakumäe OÜ (registrikood: 12816793) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	24.07.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	846 370
Aruandeaasta kasum (kahjum)	79 382
Kokku	925 752
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	925 752
Kokku	925 752

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	36742	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	neeme@havenk.com