

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 16.11.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Scandium Kodusadam OÜ

registrikood: 16367561

tänava/talu nimi, Hallivanamehe tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11317

e-posti aadress: kalle@scandium.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 7 Osakapital	8
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 11 Seotud osapooled	9
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Scandium Kodusadam OÜ on asutatud eesmärgiga teostada kinnisvaraarendust Marienholmi poolsaarel, Haapsalus.

2022. aastal soetas ettevõtte arendamiseks vajaliku kinnistu ning alustas projekti ettevalmistamisega.

2023. aastal müüdi kaks kinnistut seotud ettevõttele, kus alustatakse arendusala esimese etapi ehitustegevusega. Ettevõtte jääb omama ülejäänud kinnistuid ja ette valmistama järgmiste etappide arendusprojekte.

Ettevõtte aruandeaasta kahjumiks kujunes 118 526 EUR:

Ettevõtte omakapital seisuga 31. detsember 2022 on negatiivne, aga pärast 2023 a. veebruaris toimunud kinnistute müüki on see taas positiivne.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	16.11.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 488	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	5 908	0	2
Varud	3 040 942	0	3
Kokku käibevarad	3 058 338	2 500	
Kokku varad	3 058 338	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	242 837	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	242 837	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 931 527	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 931 527	0	
Kokku kohustised	3 174 364	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-118 526	0	
Kokku omakapital	-116 026	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	3 058 338	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	16.11.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	14 970	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 099	9
Mitmesugused tegevuskulud	-14 996	10
Ärikasum (kahjum)	-15 125	
Intressikulud	-103 401	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-118 526	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-118 526	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Scandium Kodusadam OÜ perioodi 16.11.2021-31.12.2022 a. lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha arveldusarvetel.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Igal bilansipäeval teostatakse ettevõtte juhtkonna või väliseksperti poolt kinnisvarainvesteeringu hindamine ning vajadusel viiakse sisse ümberhindlus.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 arvestatud dividendidelt. Alates 01.01.2019 rakendub teatud tingimustel dividendide väljamaksmisel tulumaksu soodusmäär 14/86 arvestatud dividendidelt. Soodusmaksumäära kohaldamisel peetakse füüsilisele isikule dividendi väljamaksmisel kinni täiendavalt 7% tulumaksu füüsilise isiku tasandil. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

Osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 908	5 908
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 908	5 908
	16.11.2021	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	16.11.2021
Lõpetamata toodang	3 040 942	0
Poolleliolev arendusprojekt	3 040 942	0
Kokku varud	3 040 942	0

2022 a. soetati kinnistu Haapsalus plaaniga teostada kinnisvara arendusprojekt. 2023 a. veebruaris müüdi kaks ettevõttele kuuluvat kinnistut seotud ettevõttele.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		16.11.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	5 908	0	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 908	0	0	0

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	1 800 000		1 800 000		8%	EUR	12.05.2025
Pikaajaline laen omanikult	1 131 527		1 131 527		12%	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	2 931 527		2 931 527				
Laenukohustised kokku	2 931 527		2 931 527				

Saadud pikaajalise laenu 1 800 000 EUR tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnisasjale Haapsalus. Hüpoteegisumma on 2 700 000 EUR. Laenu tähtaeg on 12.05.2025 ja intressimäär 6 kuu Euribor + 8% aastas. Veebruaris 2023 a. tagastati osa laenust summas 630 000 EUR.

Pikaajaline laen omanikult täpsemat infot vt Lisa 12.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	19 060	19 060
Võlad seotud osapooltele	107 401	107 401
Muud võlad	25 376	25 376
Intressivõlad	25 376	25 376
Saadud ettemaksed	91 000	91 000
Tulevaste perioodide tulud	91 000	91 000
Kokku võlad ja ettemaksed	242 837	242 837
	16.11.2021	12 kuu jooksul
Võlad seotud osapooltele	0	0
Muud võlad	0	0
Intressivõlad	0	0
Saadud ettemaksed	0	0
Tulevaste perioodide tulud	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	16.11.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	16.11.2021 - 31.12.2022	16.11.2021 - 16.11.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 970	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 970	0
Kokku müügitulu	14 970	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitustööd	14 970	0
Kokku müügitulu	14 970	0

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	16.11.2021 - 31.12.2022	16.11.2021 - 16.11.2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	14 969	0
Transpordikulud	130	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	15 099	0

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	16.11.2021 - 31.12.2022	16.11.2021 - 16.11.2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	10	0
Reklaamikulud	12 504	0
Sisseostetud teenused	2 482	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 996	0

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Scandium Kinnisvara AS
--	------------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	16.11.2021
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	103 401	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 000	0

Kokku võlad ja ettemaksed	107 401	0
----------------------------------	----------------	----------

PIKAAJALISED	31.12.2022	16.11.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 131 527	0
Kokku laenukohustised	1 131 527	0

LAENUKOHUSTISED	16.11.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	16.11.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	0	0	0	0
Kokku laenukohustised	0	0	0	0	0

LAENUKOHUSTISED	16.11.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	1 190 827	59 300	1 131 527	103 401
Kokku laenukohustised	0	1 190 827	59 300	1 131 527	103 401

MÜÜDUD	16.11.2021 - 31.12.2022	16.11.2021 - 16.11.2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 970	0
Kokku müüdnud	14 970	0

OSTETUD	16.11.2021 - 31.12.2022	16.11.2021 - 16.11.2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	25 722	0
Kokku ostetud	25 722	0

Lühiajaliste võlgade ja ettemaksete real on kajastatud intressivõlgnevus emaettevõttele summas 103 401 EUR ning tegev- ja kõrgema juhtkonnaga seotud ettevõttelt saadud ettemaks 4 000 EUR. Laenukohustiste real on kajastatud emaettevõttelt saadud pikaajaline laen summas 1 131 527 EUR. Tegemist on tagamata pikaajalise laenuga, intress 12% ja tähtaeg 31.12.2024.

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ettevõtte omakapital seisuga 31. detsember 2022 on negatiivne. 2023 a veebruaris müüdi kasumiga kaks kinnistut misjärel on ettevõtte omakapital positiivne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2023

Scandium Kodusadam OÜ (registrikood: 16367561) 16.11.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE ARON	Juhatuse liige	13.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Scandium Kodusadam OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Scandium Kodusadam OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõõdunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga.

Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid. Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Scandium Kodusadam OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Liina Tamm

559

Audit Advisory OÜ

96

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

13.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Scandium Kodusadam OÜ (registrikood: 16367561) 16.11.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA TAMM	Vandeaudiitor	13.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-118 526
Kokku	-118 526

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elektri- ja sidevõrkude ehitus	42221	14970	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Scandium Kinnisvara AS	12957803	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kalle@scandium.ee