

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Kakumäe Jahisadam

registrikood: 11087854

tänavatalu nimi: Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 5065001

e-posti aadress: sander@baltreal.ee

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	9
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva	14

Tegevusaruanne

OÜ Kakumäe Jahisadam majandustegevus on seotud multifunktsionaalse kinnisvara- ja sadamaarendusega Kakumäe endises kalasadamas ja selle vahetus läheduses. Ettevõtte omanduses on nimetatud piirkonnas viis kinnistut.

Ettevõtte eesmärk on viia lõpuni arendusprojekti detailplaneeringute kehtestamine ja alustada piirkonna väljaarendamist detailplaneeringust tulenevate õiguste ulatuses. DP on olnud kavandatust pikem. Detailplaneeringu menetluse kronoloogia:

- Veebruar 2005 esitas KJS DP eskiisi Tallinna Linnavalitsusele (TLV) planeeringu algatamiseks;
- 15.03.2005 toimus Tallinna Haabersti Linnaosa Halduskogu, mis kiitis eskiisi heaks ja saatis planeeringu edasi linna planeerimisametisse;
- 10.05.2006 algatas TLV DP;
- 28.06.2006 algatas TLV DP keskkonnamõju strateegilise hindamise;
- 06.11.2007 kiitis Keskkonnaministeerium heaks keskkonnamõju strateegilise hindamise;
- 01.07. 2009 võttis TLV DP vastu;
- 22.07.2009 - 19.08.2009 toimusid DP avalikud arutelud;
- 08.02.2010 esitas TLV DP Harju maavanemale järelevalveks ja heakskiidu saamiseks;
- 18.06.2010 kiitis Harju maavanem DP heaks;
- 23.09.2010 kehtestas Tallinna Linnavolikogu DP osaliselt Lesta tänav 9, 10, 11, 14 ja 16/18 kruntide ning Lesta tänava ja Nooda tee osas. Kehtestatud DP-st jäi välja Lesta 22 kinnistu.
- 28.10.2010 esitasid Almar Sehver, Eva Ojavee, Ahto Korju, Viljar Ots, Villu Pavelts ja MTÜ Kakumäe Selts Tallinna Halduskohtule kaebuse Tallinna Linnavolikogu 23.09.2010 otsuse kehtetuks tunnistamise kohta;
- 31.08.2012 jättis Halduskohus kaebuse tervikuna rahuldamata;
- 01.10.2012 esitasid kaebuse esitajad appellatsioonikaebuse Tallinna Ringkonnakohtule;
- Alates aprillist 2013 jätkus appellatsioonikaebuse lahendamine Ringkonnakohtus. Ringkonnakohtu otsuse langetamise aeg on raskesti ennustatav, kuid juhtkond loodab, et otsus tehakse 2013.aasta jooksul.

Ettevõtte edasised plaanid ja tegevused sõltuvad paljuski kohtuasja menetluse kiirusest ja kohtulahendist. Ettevõttes 2012. aastal töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

MAJANDUSSUHTARVUD			
	2012	2011	
Maksevõime üldine tase	1,69	2,01	
Likviidsuskordaja	0,06	0,08	
Võõrkapitali osatähtsus	1,06	0,98	
Varade tulukus	-0,07	-0,07	
Maksevõime üldine tase =	käibevara / lühiajalised kohustused		
Likviidsuskordaja =	raha + nõuded/ lühiajalised kohustused		
Võõrkapitali osatähtsus =	kohustused / koguvara		
Varade tulukus =	puhaskasum / koguvara		

Sander Kaus
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	13 631	6 929	2
Nõuded ja ettemaksed	200 231	381 941	3
Varud	12 093 531	12 093 531	5
Kokku käibevara	12 307 393	12 482 401	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	128	128	4
Nõuded ja ettemaksed	246 822	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	6 567 020	6 567 020	6
Kokku põhivara	6 813 970	6 567 148	
Kokku varad	19 121 363	19 049 549	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 953 153	4 953 153	7
Võlad ja ettemaksed	2 494 074	1 303 112	8
Kokku lühiajalised kohustused	7 447 227	6 256 265	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	12 779 972	12 466 472	7
Kokku pikaajalised kohustused	12 779 972	12 466 472	
Kokku kohustused	20 227 199	18 722 737	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	37 441	37 441	9
Ülekurss	3 123 826	3 123 826	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 834 711	-1 436 698	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 432 648	-1 398 013	
Kokku omakapital	-1 105 836	326 812	
Kokku kohustused ja omakapital	19 121 363	19 049 549	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-92 439	-88 991	10
Ärikasum (kahjum)	-92 439	-88 991	
Finantstulud ja -kulud	-1 340 209	-1 309 022	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 432 648	-1 398 013	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 432 648	-1 398 013	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-92 439	-88 991
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	322	3 189
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 821	402
Makstud intressid	-168 783	-238 370
Kokku rahavood äritegevusest	-264 721	-323 770
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-40 000	-20 469
Antud laenude tagasimaksed	2 920	2 500
Laekunud intressid	3	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-37 077	-17 965
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	313 500	301 209
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-5 000	-5 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	308 500	296 209
Kokku rahavood	6 702	-45 526
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 929	52 455
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 702	-45 526
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 631	6 929

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	5 886		256	-1 436 698	-1 430 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-1 398 013	-1 398 013
Emiteeritud osakapital	31 555	3 123 826			3 155 381
31.12.2011	37 441	3 123 826	256	-2 834 711	326 812
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-1 432 648	-1 432 648
31.12.2012	37 441	3 123 826	256	-4 267 359	-1 105 836

Täiendav informatsioon on lisas nr.9

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kakumäe Jahisadam OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Kakumäe Jahisadam OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiused, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. 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 vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi. Soetatud kinnisvara, mille eesmärgiks on müümine ja alustatakse arendustegevust objekti väärtuse tõstmiseks - käsitletakse kuni arendustegevuse alustamiseni kinnisvarainvesteeringuna ja kui alustatakse arendustegevust, siis liigitatakse ümber varudeks.

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. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlustest"

Finantskohustused

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 maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2008. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 21/79 ning alates 1. jaanuarist 2009. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt.

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt jääb ka edaspidi tulumaksumäär 21/79 peale. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 11. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	13 631	6 929
Kokku raha	13 631	6 929

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 371	4 371		
Muud nõuded	442 623	195 801	246 822	
Laenunõuded	333 103	86 281	246 822	
Intressinõuded	109 520	109 520		
Ettemaksed	59	59		
Muud makstud ettemaksed	59	59		
Kokku nõuded ja ettemaksed	447 053	200 231	246 822	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 752	4 752		
Muud nõuded	377 189	377 189		
Laenunõuded	296 023	296 023		
Intressinõuded	81 166	81 166		
Kokku nõuded ja ettemaksed	381 941	381 941		

Antud laenude intressimääraks on 12% - 20%

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	128	128
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	128	128

Pikaajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud osalus mittetulundusühingus.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	12 093 531	12 093 531
Kokku varud	12 093 531	12 093 531

Varude all on kajastatud edasimüügi eesmärgil soetatud kinnistud.

Juhatuse kinnitusel ei ole bilansis kajastatud varusid, mille netorealiseerimismaksumus on väiksem bilansilisest maksumusest.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	6 455 175
Ümberklassifitseerimised	111 845
31.12.2011	6 567 020
31.12.2012	6 567 020

2008 a. kinnisvarainvesteeringuid hinnanud rahvusvaheline ekspert Colliers International OÜ. 31.12.2012. seisuga ei ole juhatuse hinnangul vara väärtus muutunud ja allahindluse vajadus puudub.

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	4 953 153	4 953 153			3,06%	euro	21.01.2013
Lühiajalised laenud kokku	4 953 153	4 953 153					
Pikaajalised võlakirjad							
Võlakirjad	11 120 627		11 120 627		8%	EEK	31.03.2018
Pikaajalised võlakirjad kokku	11 120 627		11 120 627				
Muud laenukohustused							
Muud laenud	1 659 345		1 659 345		17 - 24%	EEK ja euro	31.03.2018
Muud laenukohustused kokku	1 659 345		1 659 345				
Laenukohustused kokku	17 733 125	4 953 153	12 779 972				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	4 953 153	4 953 153			4,088%	euro	21.01.2012
Lühiajalised laenud kokku	4 953 153	4 953 153					
Pikaajalised võlakirjad							
Võlakirjad	11 120 627		11 120 627		8%	EEK	31.03.2013
Pikaajalised võlakirjad kokku	11 120 627		11 120 627				
Muud laenukohustused							
Muud laenud	1 345 845		1 345 845		17%-20,47%	EEK, euro	31.03.2013
Muud laenukohustused kokku	1 345 845		1 345 845				
Laenukohustused kokku	17 419 625	4 953 153	12 466 472				

Võlakirjad kannavad lisaks fikseeritud intressile 8% ka lisaintressi, mis on sõltuv varade realiseerimisest ja mida seisuga 31.12.2012 ei ole kajastatud.

Bilansipäeva järgselt on pikendatud pangalaenu, uueks tähtjaks on 21.01.2014.

Bilansis kajastatud varud ja kinnisvarainvesteeringud on seatud pangalaenu tagatiseks. Hüpoteek summas 4, 46 miljonit eurot ja ühishüpoteek summas 3,77 miljonit eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	535	535		
Muud võlad	2 493 539	2 493 539		
Intressivõlad	2 493 539	2 493 539		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 494 074	2 494 074		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 359	4 359		
Muud võlad	1 298 753	1 298 753		
Intressivõlad	1 298 753	1 298 753		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 303 112	1 303 112		

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	37 441	37 441
Osade arv (tk)	26	26

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Riiklikud ja kohalikud maksud	18 460	12 162
Projekti juhtimine	49 446	56 266
Juriidilised kulud, notaritasud	18 369	13 354
Panga- ja postiteenused	122	101
Auditi- ja raamatupidamiskulud	4 875	4 160
Muud	1 167	2 948
Kokku mitmesugused tegevuskulud	92 439	88 991

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	28 357	24 017
Intressikulud	-1 363 566	-1 328 039
Intressikulu võlakirjadelt	-904 478	-902 006
Intressikulu laenudelt	-168 783	-238 371
Muud intressikulud	-290 305	-187 662
Muud finantstulud ja -kulud	-5 000	-5 000
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 340 209	-1 309 022

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 984	998 630	276 205	3 127 316

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 481	0	0	0	313 500	0

2011	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 965	0	0	222 009

Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva

Bilansipäeva järgselt on refinantseeritud Danske Bank laen. Uueks laenu tagastamise tähtajaks on 21.01.2014.

Bilansipäeva järgselt on pikendatud Võlakirjade tähtaega kuuekümnelt kuu võrra selliselt, et kõigi Võlakirjade uueks Lunastuspäevaks on 31. märts 2018 a.

Seisuga 31.12.2012 on ettevõtte netovara negatiivne 1 105 836 euro ulatuses. Juhatus kinnitab, et ettevõtte tegevus on jätkusuutlik. Ettevõtte on asunud omakapitali viima seadusega nõutud tasemele. Selleks on tehtud investoritele ettepanek Võlakirjadelt arvestatud põhiintressi nõude arvelt osakapitali suurendamiseks ülekursiga mitterahalise sissemakse teel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2013

Osaühing Kakumäe Jahisadam (registrikood: 11087854) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN PILLESAAR	Juhatuse liige	31.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kakumäe Jahisadam osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Kakumäe Jahisadam raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2012 on ettevõtte kajastanud varudena edasimüügi eesmärgil soetatud kinnisvara arendusprojekte, mida kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Auditi käigus ei olnud meil võimalik saada piisavat kinnitust nimetatud kinnistute netorealiseerimismaksumuse ning seega ka võimaliku vara väärtuse languse osas. Samad asjaolud eksisteerisid ka 2011. aastal, mistõttu väljastati sama asjaolu osas vandeauditori märkusega arvamus 21. juunil 2012.

OÜ Kakumäe Jahisadam kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Seisuga 31. detsember 2012 on ettevõtte kajastanud kinnisvarainvesteeringuid summas 6 567 tuhat eurot. Auditi käigus ei olnud meil võimalik saada piisavat kindlust nimetatud kinnistute õiglase väärtuse ning seega ka võimaliku vara väärtuse languse osas seisuga 31. detsember 2012. Eelpool mainitud asjaolu tõttu on esitatud 21. juunil 2012 märkusega vandeauditori aruanne 31. detsembril 2011 seisuga lõppenud majandusaasta aruande kohta.

Seisuga 31. detsember 2012 on ettevõtte kajastanud võlakirjadega seotud kohustusi, mille tagastamise tähtaeg oli 2013. aastal, pikaajalise kohustusena. Vastavalt lisa 13 toodud informatsioonile on võlakirjade lunastamistähtaega pikendatud bilansipäeva järgselt 60 kuu võrra. Vastavalt RTJ 2 nõuetele ei kajastata laenukohustust pikaajalisena, kui bilansipäeval puudub laenu pikendamise või refinantseerimise kokkulepe.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Osaühing Kakumäe Jahisadam finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et osaühingu netovara on 31.12.2012 seisuga negatiivne, mistõttu peavad omanikud vastu võtma otsused, viimaks netovara vastavusse Äriseadustiku paragrahvi 176 nõuetega. Juhtkond on koostanud aruande lähtuvalt tegevuse jätkuvuse põhimõttest ja põhjendanud oma valikut aruande lisa 13. Meie hinnangul on ettevõtte tegevus jätkuv tingimusel, et ettevõtte omanikud suudavad taastada netovara nõutud tasemele. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ksenia Lukkanen

Vandeauditori number 373

KL Partners OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 149

Tallinnas,

06.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kakumäe Jahisadam (registrikood: 11087854) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	06.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 834 711
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 432 648
Kokku	-4 267 359
Katmine	
Ülekurss	

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5065001
E-posti aadress	sander@baltreal.ee