

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2014

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2014

**ärinimi:** Osaühing Kakumäe Jahisadam

**registrikood:** 11087854

**tänava/talu nimi,** Tartu mnt 2

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 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             | 10 |
| Lisa 4 Varud                            | 10 |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 11 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud         | 11 |
| Lisa 7 Laenukohustused                  | 12 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed              | 13 |
| Lisa 9 Osakapital                       | 13 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud       | 13 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                     | 14 |
| Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud     | 14 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                | 14 |
| Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva   | 15 |
| Lisa 15 Diskonteerimise mõju            | 16 |
| Aruande allkirjad                       | 18 |
| Vandeauditori aruanne                   | 19 |

## 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.

Äriühingu eesmärk on viia lõpuni arendusprojekti detailplaneeringute kehtestamine ja alustada piirkonna väljaarendamist detailplaneeringust tulenevate õiguste ulatuses.

Majandustegevust on finantseeritud võlakirjainvesoritelt/osanikelt võetud laenudega. Laenusid tagati/tagatakse ühingu omandis oleva kinnisvaraga. Laenuleping Danske pangaga (ca 5mEUR) on pikendatud 2016.aastani.

Juhtkond peab läbirääkimisi uue investor kaasamise üle, kellega koostöös asuda täide viima sadama infrastruktuuri ehitust ja piirkonna väljaarendamist.

Ettevõttes 2014. aastal töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

### MAJANDUSSUHTARVUD

|                           | 2014                                   | 2013 |
|---------------------------|----------------------------------------|------|
| Maksevõime üldine tase    | 2,16                                   | 2,36 |
| Likviidsuskordaja         | 0,11                                   | 0,10 |
| Võõrkapitali osatähtsus   | 0,91                                   | 0,84 |
| Varade tulukus            | -0,08                                  | 0,12 |
| 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)

|                                              | 31.12.2014        | 31.12.2013        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevara                                    |                   |                   |         |
| Raha                                         | 42 424            | 39 049            | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 290 834           | 232 356           | 3, 5    |
| Varud                                        | 12 093 531        | 12 093 531        | 4       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>12 426 789</b> | <b>12 364 936</b> |         |
| Põhivara                                     |                   |                   |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 128               | 128               |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 297 322           | 267 722           | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 6 567 020         | 6 567 020         | 6       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>6 864 470</b>  | <b>6 834 870</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>19 291 259</b> | <b>19 199 806</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustused                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 4 953 153         | 4 953 153         | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 799 335           | 292 499           | 8, 5    |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>5 752 488</b>  | <b>5 245 652</b>  |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 11 857 221        | 10 793 838        | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>11 857 221</b> | <b>10 793 838</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>17 609 709</b> | <b>16 039 490</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 57 223            | 57 223            | 9       |
| Ülekurss                                     | 5 082 618         | 5 082 618         |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256               | 256               |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -1 979 781        | -4 267 359        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -1 478 766        | 2 287 578         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 681 550</b>  | <b>3 160 316</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>19 291 259</b> | <b>19 199 806</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2014              | 2013             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------------|------------------|---------|
| Muud äritulud                               | 1 000             | 5 516            |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -19 940           | 0                |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -257 466          | -91 279          | 10      |
| Tööjõukulud                                 | -2 065            | 0                | 11      |
| Muud ärikulud                               | -34               | 0                |         |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>-278 505</b>   | <b>-85 763</b>   |         |
| Intressikulud                               | -1 233 662        | -1 205 800       | 7,15    |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 33 401            | 3 579 141        | 12      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-1 478 766</b> | <b>2 287 578</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-1 478 766</b> | <b>2 287 578</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2014            | 2013            |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |                 |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -278 505        | -85 763         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -24 077         | -99             |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 78 187          | 156             |
| Makstud intressid                                     | -151 093        | -154 176        |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-375 488</b> | <b>-239 882</b> |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                 |                 |
| Antud laenud                                          | -34 600         | -27 200         |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 5 000           | 6 300           |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-29 600</b>  | <b>-20 900</b>  |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                 |                 |
| Saadud laenud                                         | 409 463         | 291 200         |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest             | -1 000          | -5 000          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>408 463</b>  | <b>286 200</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>3 375</b>    | <b>25 418</b>   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 39 049          | 13 631          |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>3 375</b>    | <b>25 418</b>   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 42 424          | 39 049          |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |           |                              |                             | Kokku      |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|------------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs   | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |            |
| <b>31.12.2012</b>           | 37 441                      | 3 123 826 | 256                          | -4 267 359                  | -1 105 836 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |           |                              | 2 287 578                   | 2 287 578  |
| Emiteeritud osakapital      | 19 782                      | 1 958 792 |                              |                             | 1 978 574  |
| <b>31.12.2013</b>           | 57 223                      | 5 082 618 | 256                          | -1 979 781                  | 3 160 316  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |           |                              | -1 478 766                  | -1 478 766 |
| <b>31.12.2014</b>           | 57 223                      | 5 082 618 | 256                          | -3 458 547                  | 1 681 550  |

Täiendav info on toodud lisas 9.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Kakumäe Jahisadam OÜ 2014. 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. Investeeringu- 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 osapoolale 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.

### 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.

### 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. Alates 2015 on tulevane tulumaksumäär 20/80.

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 ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

### Seotud osapooled

OÜ Kakumäe Jahisadam aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2014    | 31.12.2013    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskontod    | 42 424        | 39 049        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>42 424</b> | <b>39 049</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2014     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 19 821         | 19 821                            | 0                   | 5       |
| Muud nõuded                        | 559 550        | 262 228                           | 297 322             |         |
| Laenunõuded                        | 383 603        | 86 281                            | 297 322             |         |
| Intressinõuded                     | 175 947        | 175 947                           | 0                   |         |
| Ettemaksed                         | 8 785          | 8 785                             | 0                   |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 7 169          | 7 169                             | 0                   |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 1 616          | 1 616                             | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>588 156</b> | <b>290 834</b>                    | <b>297 322</b>      |         |

  

|                                    | 31.12.2013     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 4 529          | 4 529                             | 0                   | 5       |
| Muud nõuded                        | 495 549        | 227 827                           | 267 722             |         |
| Laenunõuded                        | 354 003        | 86 281                            | 267 722             |         |
| Intressinõuded                     | 141 546        | 141 546                           | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>500 078</b> | <b>232 356</b>                    | <b>267 722</b>      |         |

Antud laenude intressimääraks on 12% - 20%

## Lisa 4 Varud

(eurodes)

|                        | 31.12.2014        | 31.12.2013        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Müügiks ostetud kaubad | 12 093 531        | 12 093 531        |
| <b>Kokku varud</b>     | <b>12 093 531</b> | <b>12 093 531</b> |

Varude all on kajastatud edasimüügi eesmärgil soetatud kinnistud.

Juhatus on hinnanud varude kaetavat väärtust ja kinnitab, et bilansis ei ole kajastatud varusid, mille netorealiseerimismaksumus on väiksem bilansilisest maksumusest.

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2014    |           | 31.12.2013   |           |
|-----------------------------------------------|---------------|-----------|--------------|-----------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg | Ettemaks     | Maksuvõlg |
| Ettevõtte tulumaks                            | 0             | 78        | 0            | 0         |
| Käibemaks                                     | 19 821        | 0         | 4 529        | 0         |
| Sotsiaalmaks                                  | 0             | 2         | 0            | 0         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>19 821</b> | <b>80</b> | <b>4 529</b> | <b>0</b>  |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |           |
|-------------------------|-----------|
|                         |           |
| <b>31.12.2012</b>       | 6 567 020 |
| <b>31.12.2013</b>       | 6 567 020 |
| <b>31.12.2014</b>       | 6 567 020 |

Majandusaastal ei ole kinnisvarainvesteeringutele tehtud uusi hindamisi. Juhatus on hinnanud kinnisvara väärtust tulevaste rahavoogude meetodil ja kinnitab, et 31.12.2014 seisuga ei ole vara väärtus vähenenud ja allahindluse vajadus puudub.

## Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

|                                      | 31.12.2014 | 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                         |                     |             | 2,975 %      | EUR         | 21.01.2015  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 4 953 153  | 4 953 153                         |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Muud laenud                          | 3 029 309  |                                   | 3 029 309           |             | 15 %         | EUR         | 31.03.2018  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | 3 029 309  |                                   | 3 029 309           |             |              |             |             |
| Pikaajalised võlakirjad              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Võlakirjad                           | 8 827 912  |                                   | 8 827 912           |             | 0 %          | EEK         | 31.03.2018  |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 8 827 912  |                                   | 8 827 912           |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | 16 810 374 | 4 953 153                         | 11 857 221          |             |              |             |             |
|                                      |            |                                   |                     |             |              |             |             |
|                                      | 31.12.2013 | 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                         |                     |             | 3,186%       | EUR         | 21.01.2014  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 4 953 153  | 4 953 153                         |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised võlakirjad              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Võlakirjad                           | 8 173 993  | 0                                 | 8 173 993           |             | 0%           | EEK         | 31.03.2018  |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 8 173 993  | 0                                 | 8 173 993           |             |              |             |             |
| Muud laenukohustused                 |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Muud laenud                          | 2 619 845  | 0                                 | 2 619 845           |             | 15%          | EUR         | 31.03.2018  |
| <b>Muud laenukohustused kokku</b>    | 2 619 845  | 0                                 | 2 619 845           |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | 15 746 991 | 4 953 153                         | 10 793 838          |             |              |             |             |

Emitent arvestas Investorile ostetud Võlakirjadelt Põhiintressi 8% aasta baasil kuni 31.01.2013 a.

Kokkuleppel võlakirja investoritega alates 01.02.2013 võlakirjadelt põhiintressi ei arvestata. Seoses uue 0% intressimääraga on kajastatud pikaajalisi võlakirjakohustusi diskonteeritult nagu on nõutud RTJ 3-s. Diskonteerimise mõju on toodud lisas 15.

Bilansis kajastatud varud ja kinnisvarainvesteeringud on seatud pangalaenu tagatiseks. Hüpoteek summas 4,46 miljonit eurot ja ühishüpoteek summas 3,77 miljonit eurot. Kinnistute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2014 on 18,66 miljonit eurot.

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2014     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 83 185         | 83 185         |         |
| Maksuvõlad                       | 80             | 80             | 5       |
| Muud võlad                       | 716 070        | 716 070        |         |
| Intressivõlad                    | 716 070        | 716 070        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>799 335</b> | <b>799 335</b> |         |

  

|                                  | 31.12.2013     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 695            | 695            |         |
| Muud võlad                       | 291 804        | 291 804        |         |
| Intressivõlad                    | 291 804        | 291 804        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>292 499</b> | <b>292 499</b> |         |

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 57 223     | 57 223     |
| Osade arv (tk) | 32         | 32         |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2014           | 2013          |
|----------------------------------------|----------------|---------------|
| Energia                                | 366            | 269           |
| Elektrienergia                         | 366            | 269           |
| Lähetuskulud                           | 4 661          | 0             |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 20 658         | 23 696        |
| Projekti juhtimine                     | 83 028         | 45 354        |
| Auditi- ja raamatupidamiskulud         | 6 509          | 5 189         |
| Juriidilised kulud, notaritasud        | 24 567         | 13 984        |
| Ehitusprojektiga seotud kulud          | 72 179         | 0             |
| Reklaam, näitused, messid              | 28 421         | 0             |
| Muud                                   | 17 077         | 2 787         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>257 466</b> | <b>91 279</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

|                          | 2014         | 2013     |
|--------------------------|--------------|----------|
| Palgakulu                | 1 552        | 0        |
| Sotsiaalmaksud           | 513          | 0        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b> | <b>2 065</b> | <b>0</b> |

## Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2014          | 2013             |
|------------------------------------------|---------------|------------------|
| Intressitulud                            | 34 401        | 32 026           |
| Muud finantstulud/kulud                  | -1 000        | 3 547 115        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>33 401</b> | <b>3 579 141</b> |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2014 |            | 31.12.2013 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 100 984    | 12 568 789 | 100 984    | 11 068 477 |

| 2014                                                                                                         | 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 | 53 189 | 0      | 0            | 0                          | 409 463       | 0                           |
| 2013                                                                                                         | 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                          | 291 200       | 0                           |

- \* Kohustuste osas seotud osapooltega on täpsem info toodud lisas 7 ning intressikohustused on kajastatud bilansikirjel „Võlad ja ettemaksed“.
- \* Ostud seotud osapooltelt on kajastatud kasumiaruande kirjel „Mitmesugused tegevuskulud“.
- \* Juhatuse liikmetele ei ole majandusaastal tasusid ega hüvitisi makstud.

## **Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva**

Bilansipäeva järgselt on refinantseeritud Danske Bank laen. Uueks laenu tagastamise tähtajaks on 21.02.2016.  
Kakumäe Jahisadam OÜ on alustanud läbirääkimisi investori kaasamise osas.

## Lisa 15

### Võlakirjakohustuse diskonteerimise mõju.

| <u>Muutuse mõju</u>          | <u>2013</u> | <u>2014</u> | <u>2015</u> | <u>2016</u> | <u>2017</u> | Kokku      |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Bilanss                      |             |             |             |             |             |            |
| Pikaajalised kohustused      | -2 946 634  | 653 919     | 706 233     | 762 732     | 823 750     | 0          |
| Pikaajaline intressikohustus |             |             |             |             |             | 0          |
| <u>Omakapital</u>            |             |             |             |             |             | 0          |
| Aruandeaasta kasum           | 2 946 634   | -653 919    | -706 233    | -762 732    | -823 750    | 0          |
| <u>Kasumiaruanne</u>         |             |             |             |             |             | 0          |
| Finantstulud                 | 3 552 115   |             |             |             |             | 3 552 115  |
| Intressikulu                 | -605 481    | -653 919    | -706 233    | -762 732    | -823 750    | -3 552 115 |
| Kokku mõju kasumiaruandele   | 2 946 634   | -653 919    | -706 233    | -762 732    | -823 750    | 0          |





# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.02.2015

**Osaühing Kakumäe Jahisadam (registrikood: 11087854) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SANDER KAUS        | Juhatuse liige     | 05.02.2015           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kakumäe Jahisadam osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Kakumäe Jahisadam raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, 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, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

## 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.

## Vandeaudiitori 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 arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 avaldamise alus

Seisuga 31. detsember 2014 on bilansikirjel „Varud“ kajastatud 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 2013. aastal, mistõttu väljastati sama asjaolu osas vandeaudiitori märkusega aruanne 26. veebruaril 2014.

Osaühing kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Seisuga 31. detsember 2014 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 2014. Samad asjaolud eksisteerisid ka 2013. aastal, mistõttu väljastati sama asjaolu osas vandeaudiitori märkusega aruanne 26. veebruaril 2014.

## 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 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ksenia Lukkanen

Vandeaudiitori number 373

KL Partners OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 149

Tallinnas,

10.02.2015

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kakumäe Jahisadam (registrikood: 11087854) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KSENIA LUKKANEN    | Vandeaudiitor      | 10.02.2015           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2014        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -1 979 781        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -1 478 766        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-3 458 547</b> |
| Katmine                                                                |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -3 458 547        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-3 458 547</b> |

## Sidevahendid

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