

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Haven Kakumäe OÜ

registrikood: 12816793

tänava/talu nimi, Lesta tn 16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13516

e-posti aadress: neeme@havenk.com

Sisukord

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

Tegevusaruanne

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

Majandusaastal toimus esimest aastat sadama täiemahuline opereerimine, millesse oli kaasatud lisaks sadama akvatooriumile ka elling ja administratiivhoone, sadamahoones alustas 2019 aastal tööd restoran. 2019 valmisid ka Lesta 10 kortermajad 55 korteriga, mida ühing on aktiivselt müünud. Sadama infrastruktuur on antud tasu eest opereerida Haven Management OÜ-le. Ühingu eesmärk on pakkuda koostöös operaatoriga sadamas võimalikult laia spektriga teenuseid nii merelt kui ka maismaalt tulevatele sadama kasutajatele ja külalistele.

Kinnisvara sektor on olnud ühingu majandustegevust soosiv ja üldine kinnisvarahindade tõus toetab ühingu äriplaanide elluviimist, sõltumata koroona pandeemiast. Sadama rajamiseks vajalike eelduste täitmine on väga ajamahukas ja keeruline, mistõttu konkurentide turule sisenemise barjäär on kõrge. Sadamateenuste nõudlus on kasvamas, eriti pandeemia tingimustes, kus otsitakse võimalust vähekontaktset värskes õhus liikumiseks ja vaba aja veetmiseks. Seda nii Eestis, Soomes kui ja Venemaal, mida ühing peab oma sihtturuks. Eeltoodud asjaolude koostoimele toetudes on Haven Kakumäe OÜ juhtkond arvamisel, et rajatud ja rajatav infrastruktuur ning tehtavad kinnisvarainvesteeringud on jätkusuutlikud, käibed on kasvanud ja jätkavad kasvamist. Kuna merelise tegevusega seotud teenuste turg on hooajaline (maist oktoobrini), on ühing valmis ehitatud ellingu talvehoiuteenuse pakkumise võimaldamiseks, et sadamateenuseid pakkuda aastaringset. 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 peredele on tekkinud uued võimalused vaba aja veetmiseks, mida aktiivselt ka kasutatakse merele pääsemiseks ja uue elukeskkonna nautimiseks. Lisaks eeltoodule on Haven Kakumäe teinud partneritega ühiseid jõupingutusi purjetamiskoolituse alustamisel, propageerimiseks ja läbiviimisel, purjetamisvõistluste korraldamisel, jms merelistel tegevustel. Ühingu poolt pakutavate teenuste ja plaanidega saab lähemalt tutvuda ühingu veebilehel www.havenk.com.

Ettevõtte ei toimu olulisi tehinguid välisvaluutas ega ole võetud laenukohustusi muus valuutas kui EUR, seega puudub ettevõtte vajadus vastavate riskide maandamiseks. Samuti ei ole tehtud ühingu poolt olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning aruandeaastal puuduvad nendega seotud väljaminekud.

Ühingu majandustulemus on seotud arendustegevusest tulenevate tulude järk-järgulise kasvuga, et katta ettevõtlusega seotud püsikulusid. 2019 aastal saavutas ühing arvestatava käibe. Ühingu juhatuse usub, et 2020 majandustulemus paraneb, kuna ühing müüb Lesta 10 valminud kortereid ja sadam on saavutamas vertikaalses integratsioonis suuremat täituvust.

Peamised finantssuhtarvud	2019	2018
Puhaskasum	7764,77	-2447519
Omakapitali suhe varadesse	0,16%	0,15%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,13	1,74

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	83 532	1 718 850	2
Nõuded ja ettemaksed	52 131	1 123 756	3
Varud	23 503 574	13 921 067	4
Kokku käibevarad	23 639 237	16 763 673	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	30 920 322	38 277 964	6
Materiaalsed põhivarad	562 334	202 201	7
Kokku põhivarad	31 482 656	38 480 165	
Kokku varad	55 121 893	55 243 838	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 314 476	12 620 494	8
Võlad ja ettemaksed	219 074	3 575 319	9
Kokku lühiajalised kohustised	17 533 550	16 195 813	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	37 500 116	33 566 335	8
Võlad ja ettemaksed	0	5 401 228	9
Kokku pikaajalised kohustised	37 500 116	38 967 563	
Kokku kohustised	55 033 666	55 163 376	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	10
Ülekurss	492 500	492 500	
Muud reservid	1 100 000	1 100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 522 038	925 752	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 765	-2 447 790	
Kokku omakapital	88 227	80 462	
Kokku kohustised ja omakapital	55 121 893	55 243 838	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	4 429 560	714 001	
Muud äritulud	1 468 961	0	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 845 187	-29 152	
Mitmesugused tegevuskulud	-330 632	-462 032	11
Tööjõukulud	-154 313	-266 894	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-69 268	-55 308	
Muud ärikulud	-1 664	-163	
Ärikasum (kahjum)	1 497 457	-99 548	
Intressikulud	-1 470 865	-2 204 148	
Muud finantstulud ja -kulud	-18 827	-144 094	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 765	-2 447 790	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 765	-2 447 790	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Haven Kakumäe 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. OÜ Haven Kakumäe kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Koostatakse väikeettevõtja aruanne. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka 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 ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

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

Juhul kui varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul, seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumendiga ning nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline, lisatakse varude soetusmaksumusse laenukasutuse kulutused.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringute edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist.

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 kulusid 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakontod	78 032	1 704 350
kassa	5 500	14 500
Kokku raha	83 532	1 718 850

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	34 405	34 405
Ostjatelt laekumata arved	34 405	34 405
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 026	1 026
Muud nõuded	16 700	16 700
Laenunõuded	16 700	16 700
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 131	52 131
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	129 847	129 847
Ostjatelt laekumata arved	129 847	129 847
Nõuded seotud osapoolte vastu	431 473	431 473
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	260 856	260 856
Ettemaksed	38 384	38 384
Tulevaste perioodide kulud	38 384	38 384
Ettemaksed tarnijatele	263 196	263 196
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 123 756	1 123 756

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	23 470 388	13 921 067
Kinnisvara arendus	23 470 388	13 921 067
Ettemaksed varude eest	33 186	0
Avanss hankijale	33 186	0
Kokku varud	23 503 574	13 921 067

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	138 642	243 724	0
Üksikisiku tulumaks	2 560	0	2 991
Erisoodustuse tulumaks	0	0	811
Sotsiaalmaks	4 353	0	5 716
Kohustuslik kogumispension	264	0	254
Töötuskindlustusmaksed	194	0	196
Ettemaksukonto jääk		17 132	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	146 013	260 856	9 968

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	31 203 302
Ostud ja parendused	7 074 662
31.12.2018	38 277 964
Ostud ja parendused	1 413 276
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 468 961
Ümberliigitamised	-10 239 879
31.12.2019	30 920 322

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	116 651	95 833

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa		Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid		
31.12.2017				
Soetusmaksumus	0	95 995	128 646	224 641
Akumuleeritud kulum	0	-15 048	-42 456	-57 504
Jääkmaksumus	0	80 947	86 190	167 137
Lisandumised äriühenduste kaudu	90 372	0	0	90 372
Amortisatsioonikulu	0	-12 852	-42 456	-55 308
31.12.2018				
Soetusmaksumus	90 372	95 995	128 646	315 013
Akumuleeritud kulum	0	-27 900	-84 912	-112 812
Jääkmaksumus	90 372	68 095	43 734	202 201
Ostud ja parendused		429 400	0	429 400
Amortisatsioonikulu	0	-26 811	-42 456	-69 267
31.12.2019				
Soetusmaksumus	90 372	525 395	128 646	744 413
Akumuleeritud kulum	0	-54 711	-127 368	-182 079
Jääkmaksumus	90 372	470 684	1 278	562 334

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline pangalaen	1 276 264	1 276 264			5%	EUR	01.12.2022
Lühiajaline pangalaen	5 099 477	5 099 477			5%	EUR	01.12.2022
Lühiajaline pangalaen	5 276 331	5 276 331			4,9%	EUR	21.12.2020
Lühiajaline laen	4 837 580	4 837 580			8%	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	16 489 652	16 489 652					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	9 999 000		9 999 000		8%	EUR	01.06.2030
Pikaajaline laen	19 016 615			19 016 615	8%	EUR	31.12.2030
Pikaajaline laen	1 430 118			1 430 118	8%	EUR	31.12.2030
Pikaajalised laenud kokku	30 445 733		9 999 000	20 446 733			
Kapitalirendikohustised kokku	13 140	13 140	0	0			
Muud laenukohustised							
Pangalaenu intress	32 780	32 780	0	0	0	0	0
Laenude intress	7 833 287	778 904	2 750 138	4 304 245	0	0	0
Muud laenukohustised kokku	7 866 067	811 684	2 750 138	4 304 245			
Laenukohustised kokku	54 814 592	17 314 476	12 749 138	24 750 978			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline pangalaen	6 215 982	6 215 982			4,9%	EUR	21.12.2020
Lühiajaline pangalaen	1 300 000	1 300 000			5%	EUR	01.12.2022
Lühiajaline pangalaen	5 099 477	5 099 477			5%	EUR	01.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	12 615 459	12 615 459					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	9 999 000	0	9 999 000	0	8%	EUR	31.12.2020
Allutatud pikaajaline laen	4 837 580	0	4 837 580	0	8%	EUR	31.12.2020
Pikaajaline laen	4 501 000	0	4 501 000	0	8%	EUR	31.12.2020
Pikaajaline laen	14 215 615	0	14 215 615	0	8%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	33 553 195	0	33 553 195	0			
Kapitalirendikohustised kokku	18 175	5 035	13 140	0			
Laenukohustised kokku	46 186 829	12 620 494	33 566 335	0			

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	51 665	51 665	0	0
Võlad töövõtjatele	14 729	14 729	0	0
Maksuvõlad	146 013	146 013	0	0
Saadud ettemaksed	6 667	6 667	0	0
Tulevaste perioodide tulud	6 667	6 667	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	219 074	219 074	0	0

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

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	10 627	83 554
Energia	38 308	64 781
Elektrienergia	38 308	64 132
Kütus	0	649
Veevarustusteenused	11 505	3 270
Mitmesugused bürookulud	26 647	9 644
Lähetuskulud	2 244	12 900
Riiklikud ja kohalikud maksud	28 742	28 741
Juriidilised kulud	14 526	696
Raamatupidamisteenused	8 860	8 240
Autokulud	17 601	37 950
Reklaamikulud	85 404	110 889
Vastuvõtukulud	0	9 140
Juhtimis ja müügikulud	10 536	1 086
Muud	75 632	91 141
Kokku mitmesugused tegevuskulud	330 632	462 032

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	116 943	199 870
Sotsiaalmaksud	37 370	67 024
Kokku tööjõukulud	154 313	266 894
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	7
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	5
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	2

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	6 000	0	13 019	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 726	0	459 041	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	43 124 651	0	38 613 136

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad						
Haven Management		333 300				
Sadama Catering	5 000					
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Oxana ja Kaydo Kaarma			300 000	8%	EUR	31.12.2020
Kaydo Kaarma			1 430 118	8%	EUR	31.12.2020

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Estmare Invest OÜ			9 999 000		8%	EUR	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Kakumäe Jahisadam	0	0	1 079 000	0	8%	EUR	31.12.2020
Oxana ja Kaydo Kaarma	0	0	3 006 000	0	8%	EUR	31.12.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 285	136 566	66 138	178 125

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2019	2018
Arvestatud tasu	74 643	66 469

2019 aastal arvestati intresse 1 994 440,66.- eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.01.2021

Haven Kakumäe OÜ (registrikood: 12816793) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NEEME KAARMA	Juhatuse liige	14.01.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Haven Kakumäe OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Haven Kakumäe OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Haven Kakumäe OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Juhtkond on seisuga 31.12.2019 hinnanud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust tulevaste rahavoogude meetodil. Me ei saanud auditi käigus piisavat kindlust, kas hinnangus kasutatud eeldused on asjakohased. Eeltoodust tulenevalt puudub meil kindlus, et bilansis kajastatud vara väärtus peegeldab vara õiglast väärtust seisuga 31.12.2019. Võimalik erinevus võib oluliselt mõjutada aruandeperioodi finantstulemust ja finantsseisu seisuga 31.12.2019. Meie eelmise aasta aruanne oli modifitseeritud samal põhjusel.

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

Juhtkonna 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.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeauditori number 406

Auditorteenuse OÜ

Auditiorteevõtja tegevusloa number 73

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

17.01.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Haven Kakumäe OÜ (registrikood: 12816793) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	17.01.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 522 038
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 765
Kokku	-1 514 273
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 514 723
Kokku	-1 514 723

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	4270927	96.42%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	116651	2.63%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	41981	0.95%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	neeme@havenk.com