

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Kodusadam Osühing

registrikood: 12763430

aadress: Järvevana tee 9g

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11314

telefon: +372 6805105

e-posti aadress: merko@merko.ee

audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Kasumiaruanne	5
Bilanss	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Laenukohustised	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Eraldised	16
Lisa 11 Seotud osapooled	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Kodusadam OÜ asutati 2014. aasta detsembris ja põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus värvika ajaloo ning kordumatu miljööga Noblessneri sadamalinna. Noblessneri sadamalinna ala arendamisel on eesmärgiks turvalise ja omanäolise elukeskkonna loomine, väärtustades unikaalset ajaloolist pärandit ning maalilist mereäärset asukohta. Linnaruumi inimsõbralikkuse tagavad maa alla suunatud liiklus ja parkimine, haljastatud privaatsed sisehoovid ja avarad väljakud.

Konjunktuur Tallinna elukondliku kinnisvara turul oli hea. Seda toetas nii inimeste sissetulekute jätkuv kasv kui ka baasintresside madal tase ning eluasemelaenu kättesaadavus. Võrrelduna 2019. aastaga vähenes korteriomandina võõrandatud eluruumide arv Eestis aastaga -0,6% (2019: +2,8%), sh vähenes tehingute arv Tallinnas 11 298 -> 10 202 (vähenemine -9,7%, 2019: -0,8%). Suur osa tehingutest on tulnud uute elamispindade arvelt. Korteriomandina Tallinnas uute korteritega tehtud müügitehingute ruutmeetri keskmine hind kallines Maa-ameti andmetel perioodil 7,6% (2019: +5,7%). Korteri turul säilib ebaselgus ka 2021. aastal. Ühest küljest jätkub pandeemiline olukord, mis vähendab majandusaktiivsust, seab löögi alla paljude sissetulekud ning mõjub negatiivselt investeringuvalmidusele. Teisest küljest aga näitas 2020. aasta, et korteri ostu nõudlus taastus pärast esimest šokki kiiresti ning tasemel, mis kohati ka ületas pandeemia eelset. Osalt oli see tingitud ka kevadel edasi lükatud ostuotsustest, mida asuti aasta teises pooles realiseerima olukorras, kus ka arendajad olid uute projektide turule toomisega viivitanud, nii et pakkumine turul oli vähenenud. Nõudlust on toetanud nii riiklikud toetusmeetmed kui keskpankade leebest rahapoliitikast tuleneva üldise inflatsiooniohu tajumine, mille tulemusel ollakse valmis säästusid paigutama selleks, et osta endale uus kodu või soetada korter investeerimise otstarbel. Arengud korteri turul 2021. aastal saavad sõltuma sellest, milline on see tasakaal, mis saavutatakse taoliste vastandlike mõjude vahel.

OÜ Kodusadam alustas Noblessneri I elamukvartali arendamisest 2016. aastal, kui tehti algust esimese 66 korteriga kortermaja ehitusega aadressil Staapli 4. 2017. aastal lisandus sellele 132 korteri ja 17 äripinna ehitus aadressil Staapli 3, 8 ja 12, mis aruande kinnitamise kuupäevaga on kõik müüdud. 2019. aastal alustas OÜ Kodusadam arendustegevust Noblessneri II etapi arendusaladel, kui alustati Vesilennuki 18/Lennusadama 3 hoonete projekteerimistööd, mis jätkusid 2021. aasta alguses ehitustöödega. Ehitustööd hõlmavad kokku viit kortermaja 161 korteri ja 14 äripinnaga, millest Vesilennuki 18/1 ja Vesilennuki 18/2 kortermajad 60 korteri ja 6 äripinnaga valmivad 2023. aasta alguses.

Tulenevalt arendustegevuse ja selle kajastamise raamatupidamislike arvestuspõhimõtete eripäradest on ettevõtte tegevusel tugev tsükliline mõju.

2020. aasta puhaskasum oli 291 521 eurot (2019: 2 951 575 eurot). Projekti positiivsele finantstulemustele andis panuse jätkuv positiivne turukonjunktuur.

Töötajaid ettevõttes ei ole. Osühingu juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Finantsnäitajad ja suhtarvud

	2020	2019
Brutokasumimarginaal	% 16,2	14,7
Ärikasumimarginaal	% 13,8	14,8
Puhaskasumimarginaal	% 13,8	14,8
Omakapitali määr	% 59,1	48,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Korda 7,7	1,9

Suhtarvude definitsioonid

Brutokasumimarginaal	% Brutokasum / Müügitulu
Ärikasumimarginaal	% Ärikasum / Müügitulu
Puhaskasumimarginaal	% Puhaskasum / Müügitulu
Omakapitali määr	% Omakapital / Varad kokku
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevarad / Lühiajalised kohustised

Likviidsuse ja kapitali juhtimine

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2020 oli ettevõtte lühiajaliste kohustuste kattekordaja (current ratio) 7,7 ning maksevõime kattekordaja (quick ratio) 0,7. Kodusadam OÜ likviidsus sõltub suuresti ettevõtte lühiajaliste kohustuste struktuurist ja varude likviidsusest. 2020. aasta lõpu seisuga oli Noblessneri arendusprojekti I etapis müügis veel 1 korter, mis aruande kinnitamisega on müüdud. Kodusadama OÜ on

projektipõhine ettevõtte ja loodud ainult Noblessneri sadamaala elukondliku kinnisvara arendamiseks, mistõttu on ettevõtte omakapitali struktuur projektipõhiste ettevõtetele omaselt õhuke ning ettevõtte finantsvõimekus sõltub suuresti osanike toest. Vastavalt osanike lepingule on ettevõtte osakapital 10 000 eurot ning kogu projektide rahastamiseks vajalik täiendav omafinantseering kaastakse omanike laenu vormis. Noblessneri II etapi arendustegevuse finantseerimiseks on omanikega sõlmitud laenuleping tähtajaga 31.12.2022 ja limiidiga 6 500 000 eurot, millest 31.12.2020 seisuga on kasutusele võetud 2 230 000 eurot.

Juhatuse hinnangul on selline omakapitali kaasamise mudel ja struktuur piisavad, et tagada ettevõtte usaldusväärsus võlausaldajate ja võimalike finantseerijate silmis, tagada arendusprojektide rahastamine ja ettevõtte jätkusuutlikkus.

Äritegevuse riskid

Juhtkonna hinnangul suuri muutusi intressimäärades 2021. aastal ei ole oodata, turg on stabiilne ja jätkuvalt laenuvõtjatele soodne.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	2 111 881	19 940 326	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 768 890	-16 643 150	3
Brutokasum (-kahjum)	342 991	3 297 176	
Turustuskulud	-29 095	0	
Üldhalduskulud	-4 895	-8 627	
Muud äritulud	22 400	20 333	
Muud ärikulud	-39 943	-759	
Ärikasum (kahjum)	291 458	3 308 123	
Muud finantstulud ja -kulud	63	455	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	291 521	3 308 578	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	291 521	3 308 578	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	711 748	1 718 045	
Nõuded ja ettemaksed	37 429	41 397	4
Varud	7 215 943	7 018 101	5
Kokku käibevarad	7 965 120	8 777 543	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	262 099	6
Kokku põhivarad	0	262 099	
Kokku varad	7 965 120	9 039 642	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 300 000	7
Võlad ja ettemaksed	321 566	646 325	8
Eraldised	706 235	677 519	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 027 801	4 623 844	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 230 000	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 230 000	0	
Kokku kohustised	3 257 801	4 623 844	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 404 798	1 096 220	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	291 521	3 308 578	
Kokku omakapital	4 707 319	4 415 798	
Kokku kohustised ja omakapital	7 965 120	9 039 642	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	291 458	3 308 123	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	5 460	102 157	6
Muud korrigeerimised	404 742	2 344 475	
Kokku korrigeerimised	410 202	2 446 632	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 968	15 279	4
Varude muutus	-197 842	8 025 151	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-296 043	-5 681 006	8
Makstud intressid	-148 103	-752 917	11
Kokku rahavood äritegevusest	63 640	7 361 262	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	63	455	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	63	455	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 325 000	0	7,11
Saadud laenude tagasimaksed	-3 395 000	-14 700 000	7,11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 070 000	-14 700 000	
Kokku rahavood	-1 006 297	-7 338 283	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 718 045	9 056 328	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 006 297	-7 338 283	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	711 748	1 718 045	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	10 000	1 000	1 096 220	1 107 220
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	10 000	1 000	1 096 220	1 107 220
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 531 783	3 531 783
31.12.2019	10 000	1 000	4 628 003	4 639 003
Vigade parandamise mõju	0	0	-223 205	-223 205
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	10 000	1 000	4 404 798	4 415 798
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	291 521	291 521
31.12.2020	10 000	1 000	4 696 319	4 707 319

Osakapital 10 000 eurot koosneb kahest osast nimiväärtusega 5 000 eurot. Osad kuuluvad AS-le Merko Ehitus Eesti ja AS-le BLRT Grupp.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kodusadam OÜ (edaspidi "ettevõtte") 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mis on kirjeldatud allpool toodud arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud keskmise suurusega ettevõtja kategoorias.

Varad ja kohustused on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmise äritegevuse tsükli jooksul. Lühiajaliste kohustustena on näidatud kohustused, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustused on näidatud pikaajalistena.

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi (Eesti raamatupidamise seaduse skeem 2 kohaselt).

Vigade korrigeerimine

Selleks, et viia müüdnud projektide kulude eraldise moodustamine ja realiseerumine vastavusse, on ettevõtte korrigeerinud 2019. aasta andmeid.

Lisarea nimetus	31.12.2019	Muutus	31.12.2019
Eraldised	97 311	580 208	677 519
Aruandeaasta kasum	3 531 783	-223 205	3 308 578
Müüdnud toodangu kulu	-16 419 945	-223 205	-16 643 150
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 453 223	-357 003	1 096 220

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

Rahavoogude aruande koostamisel kasutatakse kaudset meetodit.

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 varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad).

Varude soetusmaksumusse on arvestatud ka laenukasutuse kulutused, kuna varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul, seda finantseeritakse laenuga ning nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis

on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab 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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuga on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööest. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 4% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral. Kinnisvarainvesteeringu võõrandamisel kajastatakse müük brutosummas müügitulus, eeldusel, et tegemist on müügiks arendatud pindadega, mida vaid ajutiselt on välja renditud. Kui võõrandatakse kinnisvarainvesteering, mida ei ole arendatud müügiks, kajastatakse vara müük netosummas muu äritulu või muu ärikuluna (kui jääkväärtus ületab müügisummat). Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimise põhimõtetest.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu lisatakse varude soetusmaksumusele, kuna varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul, seda finantseeritakse laenuga ning nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud või tühistatud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerimine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kohustiste summat ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Tulu kaupade, sh ka kinnisvara müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud (kinnisvara müügi puhul asjaõiguslepingu sõlmimise hetkel), tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu teenuste müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1. jaanuarist 2015.a. on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna ning bilansis kohustisena sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Kodusadam OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke;
- b) teisi omanikega seotud konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid ;
- c) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d) eespool nimetatud isikute lähedasi perekonnaliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Müügitulu (eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 111 881	19 940 326
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 111 881	19 940 326
Kokku müügitulu	2 111 881	19 940 326
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	2 105 343	19 706 637
Kinnisvara rent	6 538	233 689
Kokku müügitulu	2 111 881	19 940 326

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kulud eraldiste moodustamiseks	28 742	223 205	10
Amortisatsioonikulu	5 460	102 157	6
Ehitusteenused	1 734 688	16 317 788	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 768 890	16 643 150	

Ehitusteenused ostetakse sisse alltöövõtjatelt (sh. seotud osapooltelt).

Müüdnud projektide eraldis baseerub projektide äriplaaniilistel kogukuludel ja mis realiseerub vastavalt teostatud töödele. 2019. aasta müüdnud toodangu kulu on korrigeeritud summas 223 205 eurot. (lisa 1)

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4	4	0	0
Ostjatelt laekumata arved	13 471	13 471	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-13 467	-13 467	0	0
Muud nõuded	22 400	22 400	0	0
Ettemaksed	15 025	15 025	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 429	37 429	0	0

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	41 397	41 397	0	0
Ostjatelt laekumata arved	41 397	41 397	0	0
Muud nõuded	0	0	0	0
Ettemaksed	0	0	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	41 397	41 397	0	0

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata toodang	6 866 019	5 367 422
Valmistoodang	349 924	1 650 679
Kokku varud	7 215 943	7 018 101

Valmistoodanguna on kajastatud Staapli tänava müümata korterite kapitaliseeritud kulusid.

Lõpetamata toodanguna on kajastatud Noblessneri II etapi (Vesilennuki ja Lennusadama tänava korterelamute) arenduskulud.

Varusid ei ole aruandeaastal ega sellele eelnenud aastal aastal alla hinnatud.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 996 748	1 996 748
Akumuleeritud kulum	-40 934	-40 934
Jääkmaksumus	1 955 814	1 955 814
Müügid	-1 591 558	-1 591 558
Amortisatsioonikulu	-102 157	-102 157
31.12.2019		
Soetusmaksumus	273 364	273 364
Akumuleeritud kulum	-11 265	-11 265
Jääkmaksumus	262 099	262 099
Müügid	-256 639	-256 639
Amortisatsioonikulu	-5 460	-5 460
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 538	233 689

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud Staapli tänava äripinnad, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil.

Kinnisvarainvesteeringu müük kajastatakse müügitulu all brutosummades, kuna tegemist on müügiks arendatud pindadega, mida ajutiselt on välja renditud. Vt. ka lisa 9

2020. aastal müüdud kinnisvarainvesteeringu objektide soetusmaksumus oli 273 364 eurot (2019: 1 723 383 eurot) ja akumuleeritud kulum -16 725 eurot (2019: -131 825 eurot).

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
50% osalusega ettevõtjalt Merko Ehitus Eesti AS	0	0						11
50% osalusega ettevõtjalt BLRT Grupp AS	0	0						11
Pikaajalised laenud								
50% osalusega ettevõtjalt Merko Ehitus Eesti AS	1 115 000	0	1 115 000	0	6%	EUR	31.12.2022	11
50% osalusega ettevõtjalt BLRT Grupp AS	1 115 000	0	1 115 000	0	6%	EUR	31.12.2022	11
Pikaajalised laenud kokku	2 230 000	0	2 230 000	0				
Laenukohustised kokku	2 230 000	0	2 230 000	0				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
50% osalusega ettevõtjalt Merko Ehitus Eesti AS	1 650 000	1 650 000			6%	EUR	30.06.2020	11
50% osalusega ettevõtjalt BLRT Grupp AS	1 650 000	1 650 000			6%	EUR	30.06.2020	11
Lühiajalised laenud kokku	3 300 000	3 300 000						
Pikaajalised laenud								
50% osalusega ettevõtjalt Merko Ehitus Eesti AS	0	0	0	0				11
50% osalusega ettevõtjalt BLRT Grupp AS	0	0	0	0				11
Pikaajalised laenud kokku	0	0	0	0				
Laenukohustised kokku	3 300 000	3 300 000	0	0				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	25 126	25 126	0	0
Maksuvõlad	43 440	43 440	0	0
Muud võlad	253 000	253 000	0	0
Saadud ettemaksed	0	0	0	0
Tulevaste perioodide tulud	0	0	0	0
Muud võlad	0	0	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	321 566	321 566	0	0

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	72 735	72 735	0	0
Maksuvõlad	524 913	524 913	0	0
Muud võlad	0	0	0	0
Saadud ettemaksed	45 625	45 625	0	0
Tulevaste perioodide tulud	45 625	45 625	0	0
Muud võlad	3 052	3 052	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	646 325	646 325	0	0

Võlad tarnijatele sisaldab võlga seotud osapooltele 31.12.2020 seisuga 24 817 eurot (31.12.2019: 63 689 eurot) (lisa 11).

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	6 538	233 689
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	0	262 099
Kokku	0	262 099

Vt. ka lisad 2,6.

2020. aastal müüdi viimased kinnisvarainvesteeringuna kajastatud äripinnad, mida ettevõtte hoidis renditulu teenimise eesmärgil.

Lisa 10 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2018	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2019
Müüdnud projektide kulude eraldis	2 636 419	223 205	-2 184 496	675 128
Muud eraldised	0	2 391	0	2 391
Kokku eraldised	2 636 419	225 596	-2 184 496	677 519
	31.12.2019	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2020
Müüdnud projektide kulude eraldis	675 128	28 742	0	703 870
Muud eraldised	2 391	2 365	-2 391	2 365
Kokku eraldised	677 519	31 107	-2 391	706 235

Müüdnud projektide eraldis baseerub projektide äriplaani listel kogukuludel, mida pidevalt uuendatakse ja mis realiseerub vastavalt teostatud töödele.

2019. aasta müüdnud projektide kulude eraldise moodustamist on korrigeeritud summas 223 205 eurot. (lisa 1)

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	50% Merko Ehitus Eesti AS; 50% BLRT Grupp AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Riverito AS; BLRT Grupp AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 254 817	0	3 363 689

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
AS Merko Ehitus Eesti	1 210 000	1 745 000	74 192	6%	EUR	31.12.2022
AS BLRT Grupp	1 115 000	1 650 000	73 911	6%	EUR	31.12.2022

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
AS Merko Ehitus Eesti	7 350 000	377 400	6%	EUR	30.06.2020
AS BLRT Grupp	7 350 000	375 517	6%	EUR	30.06.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 494 287	0	7 754 126	2 124

Kohustised 50% osalusega ettevõtjate ees seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019:

Laenukohustised (lisa 7):

50% osalusega ettevõtjale AS Merko Ehitus Eesti 1 115 000 eurot (2019.a.: 1 650 000 eurot)

50% osalusega ettevõtjale AS BLRT Grupp 1 115 000 eurot (2019.a.: 1 650 000 eurot)

Võlgnevus arvete alusel (lisa 8):

50% osalusega ettevõtjale AS Merko Ehitus Eesti 24 817 eurot (2019.a.: 63 689 eurot)

Kohustised 50% osalusega ettevõtjate ees kokku 2 254 817 eurot (2019.a.: 3 363 689 eurot).

Saadud laenudelt 2020. aastal arvestatud intresse 148 103 eurot (2019.a.: 752 917 eurot).

2020. aastal laenudelt arvestatud intressid tasuti 2020. aastal

2019. aastal laenudelt arvestatud intressid tasuti 2019. aastal.

Aruandeaasta laenuintressid lisatakse varude soetusmaksumusele.

Aruandeaasta lõpul tasumata laenuintressid kapitaliseeritakse laenu põhiosale.

Juhatuse liikmetele ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi. Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei ole ette nähtud lahkumishüvitiisi.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 757 055	3 523 838
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	939 264	880 960
Kokku tingimuslikud kohustised	4 696 319	4 404 798

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2021

Kodusadam Osaühing (registrikood: 12763430) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT KUUSIK	Juhatuse liige	30.04.2021
IVAR PIIRSALU	Juhatuse liige	30.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kodusadam OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Kodusadam OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- kasumiaruannet 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta kohta;
- bilanssi seisuga 31.12.2020;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutsete arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamus.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbi viidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbi viidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamus Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlul Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

30. aprill 2021
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Kodusadam Osaühing (registrikood: 12763430) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	30.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 404 798
Aruandeaasta kasum (kahjum)	291 521
Kokku	4 696 319
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 696 319
Kokku	4 696 319

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2105343	99.69%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6538	0.31%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts Merko Ehitus Eesti	12203636	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	5000 EUR (Lihtomand)
BLRT Grupp Aktsiaselts	10068499	Eesti	5000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6805105
E-posti aadress	merko@merko.ee