

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Haven Kakumäe OÜ

registrikood: 12816793

tänavatalu nimi, Nooda tee 8

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 Müügitulu	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori 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 külastajatele.

Kinnisvara sektor on olnud ühingu majandustegevust soosiv ja üldine kinnisvarahindade tõus toetab ühingu äriplaanide elluviimist, sõltumata koroonapandeemiast. 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 läbiviimiseks, 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. 2020 müüdi veel märkimisväärselt kortereid ning sadam saavutas vertikaalses integratsioonis suuremat täituvust. 2021 müüdi juba kõik korterid ning tegeletakse järjekindlalt uue arenduse väljatöötamisega.

Peamised finantssuhtarvud	2020	2019
Puhaskasum	-2 314 569	7 765
Omakapitali suhe varadesse	-4,17%	0,16%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,40	1,39

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	148 897	83 532	2
Nõuded ja ettemaksed	64 811	52 131	3
Varud	21 381 629	23 503 574	4
Kokku käibevarad	21 595 337	23 639 237	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	31 335 331	30 920 322	6
Materiaalsed põhivarad	488 698	562 334	7
Kokku põhivarad	31 824 029	31 482 656	
Kokku varad	53 419 366	55 121 893	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 438 000	17 314 476	8
Võlad ja ettemaksed	344 093	219 074	9
Kokku lühiajalised kohustised	15 782 093	17 533 550	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	39 863 045	37 500 116	8
Kokku pikaajalised kohustised	39 863 045	37 500 116	
Kokku kohustised	55 645 138	55 033 666	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 549	10 000	10
Ülekurss	492 500	492 500	
Muud reservid	1 100 000	1 100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 514 252	-1 522 038	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 314 569	7 765	
Kokku omakapital	-2 225 772	88 227	
Kokku kohustised ja omakapital	53 419 366	55 121 893	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	3 274 622	4 429 560	11
Muud äritulud	0	1 468 961	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 411 516	-3 845 187	12
Mitmesugused tegevuskulud	-176 232	-330 632	13
Tööjõukulud	-52 672	-154 313	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-63 905	-69 268	7
Muud ärikulud	2 715	-1 664	
Ärikasum (kahjum)	573 012	1 497 457	
Intressikulud	-2 887 509	-1 470 865	
Muud finantstulud ja -kulud	-72	-18 827	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 314 569	7 765	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 314 569	7 765	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Haven Kakumäe 2020. 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 lühendatud 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 tegevjuhatuse. 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 akumuliseeritud 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 7-33%. 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 16).

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 kulud 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Pangakontod	143 397	78 032
kassa	5 500	5 500
Kokku raha	148 897	83 532

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	46 119	46 119
Ostjatelt laekumata arved	46 119	46 119
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 240	1 240
Muud nõuded	17 452	17 452
Laenunõuded	17 452	17 452
Kokku nõuded ja ettemaksed	64 811	64 811
	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

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata toodang	21 345 135	23 470 388
Kinnisvara arendus	21 345 135	23 470 388
Ettemaksed varude eest	36 494	33 186
Avanss hankijale	36 494	33 186
Kokku varud	21 381 629	23 503 574

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	177 432	138 642
Üksikisiku tulumaks	2 182	2 560
Sotsiaalmaks	3 719	4 353
Kohustuslik kogumispension	225	264
Töötuskindlustusmaksed	196	194
Intress	978	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	184 732	146 013

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	205 035
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	209 974
31.12.2020	31 335 331

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	286 480	116 651

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus seisuga 31.12.2020 on leitud kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Seisuga 31.12.2020 on õiglase väärtuse leidmisel lähtutud ettevõtte tulevatest äritegevuse rahavoogudest ning diskontomäärast 8% ning kapitalisatsioonimäärast 5%. Õiglase väärtuse hindamisel ei ole kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut. Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa		Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid		
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	0	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
Amortisatsioonikulu	0	-63 905	-1 278	-65 183
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-8 453	0	-8 453
31.12.2020				
Soetusmaksumus	90 372	525 395	128 646	744 413
Akumuleeritud kulum	0	-127 069	-128 646	-255 715
Jääkmaksumus	90 372	398 326	0	488 698

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Masinad ja seadmed	35 904	0
Transpordivahendid	35 904	0
Kokku	35 904	0

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline pangalaen	1 205 813	1 205 813			5%	EUR	01.12.2022
Lühiajaline pangalaen	5 028 857	5 028 857			5%	EUR	01.12.2022
Lühiajaline pangalaen	3 165 999	3 165 999			4,9%	EUR	21.12.2020
KJS I	4 837 580	4 837 580			8%	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	14 238 249	14 238 249					
Pikaajalised võlakirjad							
Pikaajaline laen	9 999 000	0	0	9 999 000	8%	EUR	01.06.2030
Pikaajaline laen	19 016 615	0	0	19 016 615	8%	EUR	31.12.2030
Pikaajaline laen	1 430 118	0	0	1 430 118	8%	EUR	31.12.2030
Pikaajalised võlakirjad kokku	30 445 733	0	0	30 445 733			
Muud laenukohustised							
Pangalaenu intress	32 780	32 780	0	0			
Laenude intress	10 584 283	1 166 971	0	9 417 312			
Muud laenukohustised kokku	10 617 063	1 199 751	0	9 417 312			
Laenukohustised kokku	55 301 045	15 438 000	0	39 863 045			
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline pangalaen	11 652 072	11 652 072			4,9-5%	EUR	01.12.2022
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	0	0	9 999 000	8%	EUR	01.06.2030
Pikaajaline laen	19 016 615	0	0	19 016 615	8%	EUR	31.12.2030
Pikaajaline laen	1 430 118	0	0	1 430 118	8%	EUR	31.12.2030
Pikaajalised laenud kokku	30 445 733	0	0	30 445 733			
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	2 750 138	34 749 978			

Pangalaenu tagatiseks on vastava kinnistu peale võetud laenu kinnistu. Uue aadressiga Nooda tee 8 ja 10 kinnistud on tagatisteks nende bilansilise väärtusega. 2021. aasta lõpuks on jäänud ainult 1 laenu tagab nooda tee 8 hoone. Nooda tee 8 (varasemalt lesta tn 16/18) bilansiline väärtus oli 2020 aastal 33 904 008 euri. Nooda tee 10 (varasemalt Lesta tn 10) bilansiline väärtus oli 2020 aastal 7 876 097 euri.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	103 840	103 840	0	0
Võlad töövõtjatele	15 645	15 645	0	0
Maksuvõlad	184 732	184 732	0	0
Muud võlad	1 849	1 849	0	0
Muud viitvõlad	1 849	1 849	0	0
Saadud ettemaksed	38 027	38 027	0	0
Tulevaste perioodide tulud	38 027	38 027	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	344 093	344 093	0	0

	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

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	10 549	10 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 274 622	4 429 560
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 274 622	4 429 560
Kokku müügitulu	3 274 622	4 429 560
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandi müük	2 977 429	4 270 928
Rendipindade tulu	286 480	116 651
Kulude vahendus	10 713	41 981
Kokku müügitulu	3 274 622	4 429 560

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Korterite müügikulu	2 354 245	3 810 021
Korterite halduskulu	46 422	27 215
Kinnisvara üldhalduse teenused	10 849	7 951
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 411 516	3 845 187

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	7 056	10 627
Energia	5 204	38 308
Elektrienergia	5 204	38 308
Veevarustusteenused	11 167	11 505
Mitmesugused bürookulud	0	26 647
Lähetuskulud	0	2 244
Riiklikud ja kohalikud maksud	28 535	28 742
Juriidilised kulud	0	14 526
Raamatupidamisteenused	7 338	8 860
Autokulud	513	17 601
Reklaamikulud	42 386	85 404
Vastuvõtukulud	0	0
Juhtimis ja müügikulud	37 303	10 536
Muud	36 730	75 632
Kokku mitmesugused tegevuskulud	176 232	330 632

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	39 408	116 943
Sotsiaalmaksud	13 264	37 370
Kokku tööjõukulud	52 672	154 313
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	6 010	0	6 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 682	0	11 726	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	45 867 596	0	43 124 651

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja									
Estmare Invest	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Sidusettevõtjad									
Haven Management	4 342	3 600	0	0	0	0	0	0	0

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõttjad									
Haven Management	0	333 300	0	0	0	0	0	0	0
Sadama Catering	5 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad									
Oxana ja Kaydo Kaarma	0	0	0	300 000	0	0	8%	EUR	31.12.2020
Kaydo Kaarma	0	0	0	1 430 118	0	0	8%	EUR	31.12.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	46 068	297 193	49 285	136 566

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	7 008	74 643

Ettevõtte arvestas intresse laenudele 2 750 996 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2022

Haven Kakumäe OÜ (registrikood: 12816793) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NEEME KAARMA	Juhatuse liige	07.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Haven Kakumäe OÜ osanikele

Vastupidine arvamus

Oleme auditeerinud Haven Kakumäe OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, tulenevalt meie aruande osas „Vastupidise arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude märkimisväärsusest, ei kajasta kaasnev raamatupidamise aastaaruanne õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Vastupidise arvamuse alus

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil, 31.12.2020 seisuga oli kinnisvarainvesteeringu väärtus 31,3 miljonit eurot. Vastavalt aruande lisas 6 toodud informatsioonile on juhtkond hinnanud seisuga 31.12.2020 kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust tulevaste rahavoogude meetodil ja lisas toodud eeldusi kasutades. Me ei saanud auditi käigus piisavat kindlust, kas hinnangus kasutatud eeldused, sealhulgas kasutatud kapitalisatsioonimäär, on asjakohased. Eeltoodust tulenevalt puudub meil kindlus, kas bilansis kajastatud vara väärtus peegeldab vara õiglast väärtust seisuga 31.12.2020. Võimalik erinevus võib oluliselt mõjutada aruandeperioodi finantstulemust ja finantsseisu seisuga 31.12.2020. Meie eelmise aasta aruanne oli modifitseeritud samal põhjusel.

Ettevõtte omakapital seisuga 31.12. 2020 on negatiivne summas 2,2 miljonit eurot, mis ei vasta Äriseadustiku nõuetele. See olukord annab märku olulise ebakindluse olemasolust, mis võib tekitada märkimisväärsel kahtlul ettevõtte suutlikkuses jätkuvalt tegutseda ja seega ei pruugi olla ettevõtte suuteline realiseerima oma varasid ja täitma oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus. Raamatupidamise aruandes ei ole selle asjaolu kohta avalikustatud piisavat infot.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse 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 vandeaudiitori 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 lahkneb oluliselt 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.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Vastupidise arvamuse alus”, puudub meil kindlus, kas bilansis kajastatud vara väärtus peegeldab vara õiglast väärtust seisuga 31.12.2020. Oleme teinud järelduse, et muu informatsioon on samal põhjusel oluliselt väärkajastatud.

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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 auditiprotseduure 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 arvamuse 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 märkimisväärsel kahtlul ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Vandeaudiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

07.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Haven Kakumäe OÜ (registrikood: 12816793) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	07.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 514 252
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 314 569
Kokku	-3 828 821
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 828 821
Kokku	-3 828 821

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2964929	90.54%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	286480	8.75%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	23213	0.71%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	neeme@havenk.com