

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Kodusadam Osaühing

registrikood: 12763430

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Järvevana tee 9g

postisihthnumber: 11314

telefon: +372 6805105

e-posti aadress: merko@merko.ee

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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 3 Müügitulu	11
Lisa 4 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 6 Varud	12
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Eraldised	14
Lisa 10 Seotud osapooled	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

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.

Tallinna elukondliku kinnisvara turg oli 2024. aastal jätkuvalt madalseisus, pisut küll elavnedes aasta lõpupoole. Ehitusse läinud uute arenduste korterite maht on vähenenud, kuid pakkumiste arv püsib samal tasemel, sest ostjaid napib. Uute arenduste alustamisega on arendajad pigem ootel.

OÜ Kodusadam alustas Noblessneri I elamukvartali arendamisest 2016. aastal, kui tehti algust Staapli kvartali elu- ja ärihoonete ehituse ja müügiga. 2021. aasta alguses alustati Vesilennuki 18/Lennusadama 3 ehitustöödega ja 2021. aasta lõpus alustati Allveelaeva 4 ehitustöödega. Vesilennuki arendus valmis 2023. aastal, kõik asjaõiguslepingud on sõlmitud ja projekt on lõpetatud. Allveelaeva 4 arendus valmis 2024. aasta alguses, 2024. aastal sõlmiti 41 asjaõiguslepingut, kokku oli 2024. aasta lõpuks sõlmitud 142 asjaõiguslepingut, nende sõlmimisega jätkatakse 2025. aastal. 31.12.2024 seisuga oli hoones võlaõigusleping sõlmitud 2 korteril ja müümata oli 15 korterit.

Allveelaeva 2 hoonele on valminud põhiprojekt ning väljastatud ehitusluba, ehitus ja müük on plaanis käivitada 2025. a. alguses.

Tulenevalt arendustegevuse ja selle kajastamise raamatupidamislike arvestuspõhimõtete eripäradest on ettevõtte tegevusel tugev tsükliline mõju. 2024. aasta puhaskasum oli 1 111 185 eurot (2023 aasta puhaskasum oli 8 896 990 eurot).

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

Finantsnäitajad ja suhtarvud

		2024	2023
Brutokasumimarginaal	%	6,6	13,7
Äri kasumimarginaal	%	5,5	13,5
Puhaskasumimarginaal	%	8,9	13,5
Omakapitali määr	%	85,4	48,4
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja Korda		6,8	1,9

Suhtarvude valemid

Brutokasumimarginaal %	Brutokasum / Müügitulu
Äri kasumimarginaal %	Äri kasum / 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 31.12.2024 oli ettevõtte lühiajaliste kohustiste kattekordaja (current ratio) 6,8 ning maksevõime kattekordaja (quick ratio) 4,5.

Kodusadam OÜ likviidsus sõltub suuresti ettevõtte lühiajaliste kohustuste struktuurist ja varude likviidsusest. Kodusadam 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 kaasatakse omanike laenu vormis.

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

EKP alustas baasintressimäära langetamist 2024 juunis. Rahaturgude analüütikute hinnangul jätkuvad langetamised kogu 2025. aasta vältel. Valdavaks ootuseks olev 1,2-1,5% langus baasintressimäärades on ettevõtte vaates küll ebaoluline, aga võib anda oluliselt suurema tõuke pikalt oodatud uusarenduste segmendi aktiivsuse taastumisse, mis näitas esimesi märke juba 2024. aasta teisel poolel.

Vaatamata suuremates relvakonfliktides saabunud või loodetavale vaherahule on globaalne ebastabiilsus möödunud aastaga pigem isegi kasvanud. Aruandeperioodis valitud, 2025 ametisse astunud, uus USA president on lühikese aja jooksul teinud mitmeid otsuseid kaitsetollide kehtestamiseks ning astunud samme rahvusvaheliste abiprogrammide lõpetamiseks ning kliimakokkulepete tagasikeeramiseks. Kõik see on vähendanud rahvusvahelist õiguskorra ja kaubanduse toimimist ning suurendanud ebakindlust majanduse toimemudeli suhtes. Äritegevuses keskenduvad investorid pigem turvalisele ja tuntule, sissetöötatud koduturgudele. Välisinvesteeringute ja üldiselt erasektori investeeringute kasvu ei julge keegi prognoosida. Agressiivse idanaabri olemasolu pärsib jätkuvalt välisinvesteeringute voolu Eestisse ning vähendab kindlasti pikaajaliselt nõudlust näiteks ärikinnisvara järele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	12 439 047	65 780 670	3
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-11 616 170	-56 775 373	4
Brutokasum (-kahjum)	822 877	9 005 297	
Turustuskulud	-106 770	-115 837	
Üldhalduskulud	-28 011	-26 470	
Muud äritulud	0	2 000	
Muud ärikulud	-181	-2 513	
Ärikasum (kahjum)	687 915	8 862 477	
Intressitulud	423 270	34 513	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 111 185	8 896 990	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 111 185	8 896 990	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 662 160	15 917 818	
Finantsinvesteeringud	11 000 000	0	2
Nõuded ja ettemaksed	1 695	1 339 489	5
Varud	6 531 264	14 368 255	6
Kokku käibevarad	19 195 119	31 625 562	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	77 602	88 657	7
Kokku põhivarad	77 602	88 657	
Kokku varad	19 272 721	31 714 219	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	519 596	6 182 159	8
Eraldised	2 287 981	10 178 101	9
Kokku lühiajalised kohustised	2 807 577	16 360 260	
Kokku kohustised	2 807 577	16 360 260	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 342 959	6 445 969	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 111 185	8 896 990	
Kokku omakapital	16 465 144	15 353 959	
Kokku kohustised ja omakapital	19 272 721	31 714 219	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	687 915	8 862 477	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	11 055	11 055	7
Muud korrigeerimised	0	438 458	10
Kokku korrigeerimised	11 055	449 513	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 337 794	702 929	5
Varude muutus	7 836 991	23 012 379	6
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-13 552 683	-6 917 202	8
Makstud intressid	0	-438 458	10
Kokku rahavood äritegevusest	-3 678 928	25 671 638	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-19 000 000	0	2
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	8 000 000	0	2
Laekunud intressid	423 270	34 513	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 576 730	34 513	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	3 500 000	10
Saadud laenude tagasimaksed	0	-16 300 000	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-12 800 000	
Kokku rahavood	-14 255 658	12 906 151	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 917 818	3 011 667	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-14 255 658	12 906 151	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 662 160	15 917 818	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	10 000	1 000	6 445 969	6 456 969
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	8 896 990	8 896 990
31.12.2023	10 000	1 000	15 342 959	15 353 959
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 111 185	1 111 185
31.12.2024	10 000	1 000	16 454 144	16 465 144

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kodusadam OÜ (edaspidi: ettevõtja) 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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).

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

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 otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide maksumus).

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 tavapärases äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Materiaalne põhivara on finantsseisundi aruandes näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumit arvestatakse lineaarselt, lähtudes vara kasulikust tööeast järgnevalt:

- muu materiaalne põhivara 10 aastat.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuste põhjendatust.

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.

Saadud ettemaksetena kajastatakse kinnisvara ostjatelt võlaõiguslepingute alusel laekunud summasid.

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 osapoolale. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamislike hinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi aruannetes.

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

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 väärtusel. 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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2025 on jaotatud kasumi maksumääraks 22% ehk 22/78 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Maksuvabastuse eelduseks on tingimus, et dividendi saanud ja edasi maksval äriühingul oli dividendide saamisel vastavas äriühingus vähemalt 10% suurune osalus. Varasemalt regulaarsetele dividendidele kehtinud madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast ei ole enam kohaldatav alates 1. jaanuarist 2025. Enne antud kuupäeva saadud madalama maksumääraga maksustatud dividendide edasi jaotamisel on võimalik rakendada üleminekusätet.

Alates 1. jaanuarist 2026 rakendub 2% julgeolekumaks residendist äriühingu majandusaasta kasumile enne tulumaksustamist.

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 ettevõtjatel 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 ettevõtjaid ;
- c) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d) eespool nimetatud isikute lähedasi perekonnaliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2023	0	0
Soetamine	19 000 000	19 000 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-8 000 000	-8 000 000
31.12.2024	11 000 000	11 000 000

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud pangadeposiidid (4-12 kuud).

Aruandeaastal on 4-12-kuulistelt pangadeposiitidelt arvestatud intressitulu 46 125 eurot (2023: 0 eurot).

Lisa 3 Müügitulu (eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 439 047	65 780 670
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 439 047	65 780 670
Kokku müügitulu	12 439 047	65 780 670
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	12 439 047	65 780 670
Kokku müügitulu	12 439 047	65 780 670

Lisa 4 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Alltöövõtutööd	10 764 638	46 753 143	
Kulud eraldiste moodustamiseks	0	5 462 108	9
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	258 756	938 520	10
Kinnistute kulud	382 270	1 819 772	
Muud	210 506	1 801 830	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11 616 170	56 775 373	

Ehitusteenused ostetakse sisse alltöövõtjatelt, sh. seotud osapooltelt (lisa 10). 2024. aasta müüdnud toodangu kulus on seotud osapooltelt ostetud alltöövõtutööd summas 10 730 001 eurot (2023: 46 530 566 eurot).

Müüdnud projektide eraldis baseerub projektide äriplaaniilistel kogukuludel ja realiseerub vastavalt teostatud töödele.

Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 679	1 679
Ostjatelt laekumata arved	1 679	1 679
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16	16
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 695	1 695
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 307 317	1 307 317
Ostjatelt laekumata arved	1 307 317	1 307 317
Muud nõuded	32 172	32 172
Intressinõuded	32 172	32 172
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 339 489	1 339 489

Nõudeid ei ole aruandeaastal ega sellele eelnenud aastal alla hinnatud.

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Lõpetamata toodang	1 194 669	570 729
Valmistoodang	5 336 595	13 797 526
Kokku varud	6 531 264	14 368 255

Lõpetamata toodanguna on kajastatud Allveelaeva 2, Allveelaeva 6 ja Lennusadama 7,9 korterelamute arenduskulud.

Valmistoodanguna on kajastatud Allveelaeva 4 korterelamu arenduskulud.

Varusid ei ole aruandeaastal ega sellele eelnenud aastal alla hinnatud.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2023		
Soetusmaksumus	110 551	110 551
Akumuleeritud kulum	-21 894	-21 894
Jääkmaksumus	88 657	88 657
Amortisatsioonikulu	-11 055	-11 055
31.12.2024		
Soetusmaksumus	110 551	110 551
Akumuleeritud kulum	-32 949	-32 949
Jääkmaksumus	77 602	77 602

Materiaalseid põhivarasid ei ole aruandeaastal ega sellele eelnenud aastal alla hinnatud.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	132 729	132 729
Maksuvõlad	116 035	116 035
Saadud ettemaksed	270 832	270 832
Kokku võlad ja ettemaksed	519 596	519 596
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 916 228	1 916 228
Maksuvõlad	2 884 114	2 884 114
Saadud ettemaksed	1 381 817	1 381 817
Kokku võlad ja ettemaksed	6 182 159	6 182 159

Võlad tarnijatele sisaldab võlga seotud osapooltele 31.12.2024 seisuga 122 271 eurot (31.12.2023: 1 851 616 eurot) (lisa 10).

Maksuvõlad sisaldab 31.12.2024 seisuga käibemaksuvõlga 116 035 eurot (31.12.2023: käibemaksuvõlg 2 884 047 eurot ja juriidilise isiku tulumaksu võlg 67 eurot).

Lisa 9 Eraldised
(eurodes)

	31.12.2022	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2023	Lisa nr
Müüdnud projektide kulude eraldis	4 708 643	5 462 108	0	10 170 751	4
Muud eraldised	3 959	7 350	-3 959	7 350	
Kokku eraldised	4 712 602	5 469 458	-3 959	10 178 101	
	31.12.2023	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2024	Lisa nr
Müüdnud projektide kulude eraldis	10 170 751	0	-7 890 589	2 280 162	4
Muud eraldised	7 350	7 819	-7 350	7 819	
Kokku eraldised	10 178 101	7 819	-7 897 939	2 287 981	

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

Lisa 10 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

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	61 394	1 851 616	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	60 877	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	122 271	1 851 616	8

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	12 800 000	3 500 000	16 300 000	0	424 925	
Kokku laenukohustised	12 800 000	3 500 000	16 300 000	0	424 925	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	0	0	0	0	
Kokku laenukohustised	0	0	0	0	0	

OSTETUD	2024		2023
	Kaubad	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	7 161 379	3 510 793	26 693 067
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	321 328	0
Kokku ostetud	7 161 379	3 832 121	26 693 067

Kohustised 50% osalusega ettevõtjate ees seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023:

Võlgnevus arvete alusel (lisa 8):

50% osalusega ettevõtjale OÜ Merko Kodud 61 394 eurot (2023:50% osalusega ettevõtjale AS Merko Ehitus Eesti 1 851 616 eurot).

Saadud laenudelt 2024. aastal arvestatud intresse 0 eurot (2023:424 925 eurot).

Saadud laenudelt 2024. aastal arvestatud kohustistasu 0 eurot (2023:19 889 eurot).

2024. aastal tasuti laenuintresse 0 eurot (2023:438 458 eurot).

2024. aastal tasuti kohustistasu 0 eurot (2023:21 540 eurot).

2023. aasta laenuintressid ja kohustistasu lisati varude soetusmaksumusele.

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

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	12 834 232	12 274 367
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 619 912	3 068 592
Kokku tingimuslikud kohustised	16 454 144	15 342 959

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2025

Kodusadam Osaühing (registrikood: 12763430) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT KUUSIK	Juhatuse liige	30.04.2025
Ivar Piirsalu	Juhatuse liige	30.04.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kodusadam Osaühing osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kodusadam Osaühing (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- bilanssi seisuga 31. detsember 2024;
- 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 alus meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksptide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksptide 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, sealhulgas tegevusaruannet.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Kui enne sõltumatu vandeaudiitori aruande kuupäeva saadud tegevusaruande osas tehtud töö põhjal järeldame, et tegevusaruandes on oluline väärkajastamine, oleme kohustatud selle tõsiasja avaldama. 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.

Vandeauditori 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 arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud 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 läbiviidud 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, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust 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 märkimisväärset kahtlust 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 arvamust. 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.

Jüri Koltsov

Vandeauditor, litsents nr 623

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Tatari 1, 10116 Tallinn

30. aprill 2025

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Kodusadam Osaühing (registrikood: 12763430) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI KOLTSOV	Vandeaudiitor	30.04.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 342 959
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 111 185
Kokku	16 454 144
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 454 144
Kokku	16 454 144

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 342 959
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 111 185
Kokku	16 454 144
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 454 144
Kokku	16 454 144

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68111	EMTAK 2025	12439047	100.00%	Jah