

20.03.2009

327296erli AASMÄE

Majandusaasta aruanne

OÜ Kakumäe Jahisadam

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood 11087854
Aadress: Bremeni käik 1, 10123 Tallinn
Telefon: +372 663 0165
Faks: +372 663 0161
Põhitegevusala Kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused
(68329)
Tegevjuht Sander Kaus
Audiitor KL Partners OÜ

Lisatud dokumendid

1. Audiitori järeldusotsus
2. Kasumi jaotamise ettepanek



Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne [SKEEM 1]	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1. Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 2. Varud.....	11
Lisa 3. Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	12
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud.....	12
Lisa 5. Laenukohustused.....	12
Lisa 6. Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7. Laenude tagatiseks panditud varad	13
Lisa 8. Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9. Muud ärikulud	13
Lisa 10. Finantstulud- ja kulud.....	13
Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega	14
Lisa 12. Omakapital.....	14
SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	15
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	16
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	17



TEGEVUSARUANNE

OÜ Kakumäe Jahisadam majandustegevus on seotud multifunktsionaalse kinnisvara- ja sadamaarendusega Kakumäe endises kalasadamas ja selle vahetus läheduses. Ettevõtte omanduses on nimetatud piirkonnas neli kinnistut.

Ettevõtte eesmärk on 2009.aastal viia lõpuni arendusprojekti detailplaneeringu kehtestamine ja alustada piirkonna väljaarendamist detailplaneeringust tulenevate õiguste ulatuses.

2008.aastal jätkati Kakumäe jahisadama ja lähiümbruse detailplaneeringu menetlemist. 2007.aastal heaks kiidetud keskkonnamõju hindamise baasil korregeeritud detailplaneering esitati 2008.aasta kevadel Tallinna linnvalitsusele vastu võtmiseks. Detailplaneeringu eskiis esitati avalikule väljapanekule augustis, millele järgnes detailplaneeringu kaheksa avalikku arutelu. Arutelude tulemusel korregeeritud detailplaneering esitati aasta lõpuks linnavalitsusele vastu võtmiseks.

2008. aasta aruandes jätkatakse eelmisele aastaaruandele sarnaselt kahe kinnistu kajastamist kinnisvarainvesteeringutena. Ülejäänud kinnistud on kajastatud varudena.

Võlakirjade lunastustähtjaks on 31.03.2009. Juhatus on alustanud läbirääkimisi võlakirjade lunastamise tähtja pikendamise osas.

Ettevõttes 2008. aastal töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

MAJANDUSSUHTARVUD

	2008	2007
Maksevõime üldine tase	0,71	0,77
Likviidsus	0,02	0,03
Võõrkapitali osatähtsus	0,93	0,85
Varade tulukus	-0,07	0,02
Maksevõime üldine tase =	käibevara / lühiajalised kohustused raha + nõuded/ lühiajalised kohustused	
Likviidsus =	lühiajalised kohustused / koguvara	
Võõrkapitali osatähtsus =	puhaskasum / koguvara	
Varade tulukus =		

Sander Kaus
Juhatuse liige

12.01.2009

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**JUHATUSE DEKLARATSIOON**

OÜ Kakumäe Jahisadam tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 14 raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.



Laire Piik
Juhatuse liige



Sander Kaus
Tegevjuht

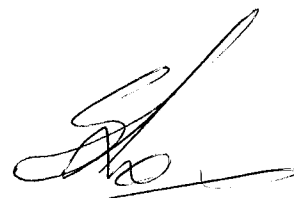
Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks.
Initialed for identification purposes only.
Kuupäev/Date..... 12.01.2009
Allkiri/Signature.....
OÜ KL Partners

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		1 870 585	4 549 925
Nõuded ja ettemaksed	1	3 735 826	4 097 283
Varud	2	189 222 649	189 127 649
Käibevara kokku		194 829 059	197 774 857
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3	2 000	2 000
Kinnisvarainvesteeringud	4	101 001 538	101 001 538
Põhivara kokku		101 003 538	101 003 538
VARAD KOKKU		295 832 597	298 778 395
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5	251 500 000	244 500 000
Võlad ja ettemaksed	6	22 192 508	10 842 359
Lühiajalised kohustused kokku		273 692 508	255 342 359
KOHUSTUSED KOKKU		273 692 508	255 342 359
Omakapital			
Osakapital	11	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		43 392 037	37 259 640
Aruandeaasta kasum		-21 295 948	6 132 397
OMAKAPITAL KOKKU		22 140 089	43 436 036
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		295 832 597	298 778 395

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks.
 Initialled for identification purposes only.
 Kuupäev/Date..... 12.01.2009
 Allkiri/Signature.....
 OÜ KL Partners

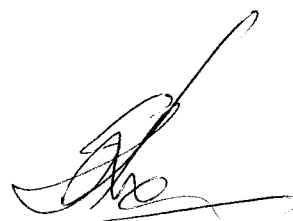


Kasumiaruanne [SKEEM 1]

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Muud äritulud		0	19 650 001
Kaubad, toore, materjal ja teenused		0	-201 305
Mitmesugused tegevuskulud	8	-2 102 278	-934 910
Muud ärikulud	9	-850 135	-242 626
Ärikasum		-2 952 413	18 271 159
Finantstulud ja -kulud			
Intressi kulud/tulud	11	-18 104 554	-8 618 762
Muud finantskulud	11	-238 981	0
Finantstulud ja -kulud kokku		-18 343 534	-8 618 762
Kasum enne tulumaksustamist		-21 295 948	9 652 397
Tulumaks		0	-3 520 000
Aruandeaasta puhaskasum		-21 295 948	6 132 397

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks.
 Initialed for identification purposes only.
 Kuupäev/Date..... 16.07.2009
 Allkiri/Signature.....
 OÜ KL Partners



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-2 952 413	18 271 159
Korrigeerimised:			
Kasum põhivara ümberhindlusest		0	-19 650 001
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		1 052 454	-491 750
Varude muutus		-95 000	-9 450 655
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-1 453 261	-5 696 747
Makstud intressid	11	-5 602 913	-5 694 265
Makstud lepingutasu		-238 981	0
Ettevõtte tulumaks		0	-3 520 000
Kokku rahavood äritegevusest		-9 290 114	-24 853 417
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus (kinnisvarainvesteering)		0	-1 195 913
Saadud raha ühinemisest		0	116 771
Antud laenud		-620 800	-1 200 000
Antud laenude tagasimaksed		100 000	9 695 374
Saadud intressid		131 574	451 292
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-389 226	7 867 524
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emitteeritud võlakirjad	5	17 000 000	99 500 000
Saadud laenude tagasimaksed	5	-10 000 000	-66 524 182
Makstud dividendid		0	-12 480 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		7 000 000	20 495 818
Rahavood kokku		-2 679 340	3 509 925
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		4 549 925	1 040 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 679 340	3 509 925
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 870 585	4 549 925

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks.
 Initialled for identification purposes only.
 Kuupäev/Date.....12.01.2009.....
 Allkiri/Signature.....
 OÜ KL Partners

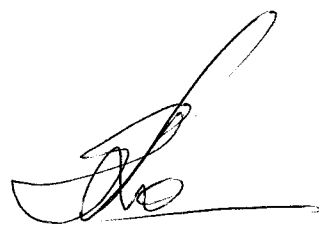
Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	0	39 866 318	39 906 318
Eraldised reservkapitali	0	4 000	-4 000	0
Makstud dividendid	0	0	-12 480 000	-12 480 000
Ühinemise mõju	0	0	9 877 321	9 877 321
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	6 132 397	6 132 397
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	43 392 037	43 436 037
Aruandeperioodi puhaskasum			-21 295 948	-21 295 948
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	22 096 089	22 140 089

Täpsem informatsioon on toodud lisas 11.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks.
Initialled for identification purposes only.
Kuupäev/Date.....*12.01.2009*.....
Allkiri/Signature.....*[Signature]*.....
OÜ KL Partners



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Kakumäe Jahisadam 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiused, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsvara ja -kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

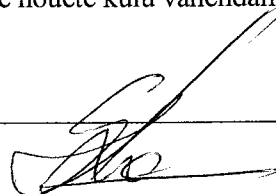
Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks.
Initialled for identification purposes only.
Kuupäev/Date..... 12.01.2009
Allkiri/Signature.....
OÜ KL Partners



Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi.

Soetatud kinnisvara, mille eesmärgiks on müümine ja alustatakse arendustegevust objekti väärtuse tõstmiseks - käsitletakse kuni arendustegevuse alustamiseni **kinnisvarainvesteeringuna** ja kui alustatakse arendustegevust, siis liigitatakse ümber **varudeks**.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest"

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

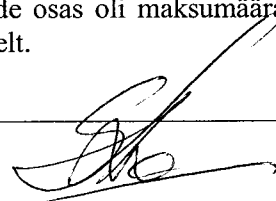
Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Ettevõtte tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2008. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 21/79 ning alates 1. jaanuarist 2009. a on maksumääraks 21/79 netodividendidel.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks.
Initialed for identification purposes only.
Kuupäev/Date.....12.01.2009.....
Allkiri/Signature.....
OÜ KL Partners



Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt jääb ka edaspidi tulumaksumäär 21/79 peale. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 11.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudselt meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korregeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Lisa 1. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded sidusettevõtetele	1 720 800	1 200 000
Intressid	174 197	4 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	88 642	1 143 283
Ettemaksed hankijatele	1 752 187	1 750 000
Kokku	3 735 826	4 097 283

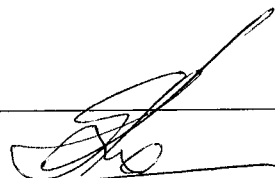
Nõuded sidusettevõtetele summas 1 720 800 krooni, intressiga 12%, tähtaeg detsember 2009.
Bilansipäeva seisuga kogunenud intresse 174 197 krooni.

Lisa 2. Varud

	31.12.2008	31.12.2007
Varude soetusmaksumus	189 127 649	189 127 649
Lisandumised	95 000	0
Kokku	189 222 649	189 127 649

Varude all on kajastatud edasimüügi eesmärgil soetatud kinnistud.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks.
Initialled for identification purposes only.
Kuupäev/Date.....12.01.2009.....
Allkiri/Signature.....
OÜ KL Partners



Lisa 3. Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud osalus mittetulundusühingus.

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 31.12.2006	80 195 625
parendused perioodi jooksul	1 155 912
kasum ümberhindlusest	19 650 001
Saldo 31.12.2007	101 001 538
parendused perioodi jooksul	0
Saldo 31.12.2008	101 001 538

Lisa 5. Laenukohustused

	Saldo 31.12.2007	tagastamise tähtaeg		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	alusvaluuta
Pangalaenud (intressimäär 7%)	87 500 000	87 500 000	0	EUR
Võlakirjad (intressimäär 8%)	157 000 000	157 000 000	0	EEK
Kokku	244 500 000	244 500 000		

	Saldo 31.12.2008	tagastamise tähtaeg		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	alusvaluuta
Pangalaenud (intressimäär 7%)	77 500 000	77 500 000	0	EUR
Võlakirjad (intressimäär 8%)	174 000 000	174 000 000	0	EEK
Kokku	251 500 000	251 500 000		

Võlakirjad kannavad lisaks fikseeritud intressile 8% ka lisaintressi, mis on sõltuv varade realiseerimisest ja mida seisuga 31.12.2008 ei ole kajastatud. Võlakirjade lunastustähtajaks on 31.03.2009. Juhatus on alustanud läbirääkimisi võlakirjade lunastamise tähtaja pikendamise osas.

Lisa 6. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlgnevus hankijaile	391 763	45 025
Muud võlad	0	1 800 000
Intressivõlad	21 800 745	8 997 333
Kokku	22 192 508	10 842 359

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks.
 Initialed for identification purposes only.
 Kuupäev/Date..... 19.01.2009
 Allkiri/Signature.....
 OÜ KL Partners



Lisa 7. Laenude tagatiseks panditud varad

OÜ Kakumäe Jahisadam poolt saadud laenu (31.12.2008 seisuga 77 500 000 krooni) tagatiseks on seatud ühishüpoteek kinnistutele ja kahe juhatuse liikme solidaarkäendus.

Lisa 8. Mitmesugused tegevuskulud

	31.12.2008	31.12.2007
Kontoritarbed, trükiste väljaprint	118 251	12 289
Projekti juhtimine	796 523	0
Hindamis- ja vahendusteenus	439 458	0
Juriidilised kulud, notaritasud	287 555	364 463
Riigilõiv, maamaks	118 229	147 559
Lepingutasud	0	378 807
Pangateenused	2 938	1 232
Auditi kulud	46 940	25 000
Muud tegevuskulud	292 383	5 560
Mitmesugused tegevuskulud kokku	2 102 278	934 910

Lisa 9. Muud ärikulud

	31.12.2008	31.12.2007
Laenude ennetähtaegse tagastuse kulu	0	242 626
Muud ärikulud	850 135	0
Ärikulud kokku	850 135	621 434

2008.a. on kajastatud muudes ärikuludes kinnisvarainvesteeringutele tehtud parenduskuld.
2007 aastal tagastati ennetähtaegselt pangalaene.

Lisa 10. Finantstulud- ja kulud

	31.12.2008	31.12.2007
Intressikulud pangalaenult	-5 602 913	-5 694 265
Intressikulud	-12 803 412	-3 375 789
Intressitulud	301 770	451 292
Intresside kulud/tulud kokku	-18 104 554	-8 618 762
Lepingutasu laenulepingu muutmisel	-232 500	0
Valuutakursi kahjum	-6 481	0
Muud finantskulud kokku	-238 981	0

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks.
Initialled for identification purposes only.
Kuupäev/Date.....12.01.2009
Allkiri/Signature.....
OÜ KL Partners



Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

OÜ Kakumäe Jahisadam aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

OÜ Kakumäe Jahisadam on aruandeaastal seotud osapooltega teostanud tehinguid alljärgnevides mahtudes:

Seotud osapool	kirjeldus	2008	2007
Ateljee Süd OÜ (seotud ettevõtte)	teenuse ost	1 075 702	579 163
Baltreal Invest OÜ (osanik)	teenuse ost	758 774	228 618
DSVH OÜ (osanik)	teenuse ost	68 400	0

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindu. Juhatuse ja nõukogu liikmetele 2008.aastal tasusid ei makstud.

Saldod seotud osapooltega:

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

Saldod seotud osapooltega	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded		
MTÜ Jahisadam (sidusettevõtte)	1 894 997	1 204 000
s.h intressid	174 197	4 000
Kokku nõuded	1 894 997	1 204 000
Kohustused		
Baltreal Invest OÜ (osanik) - võlg hankijale	0	44 170
DSVH OÜ (osanik) - võlg hankijale	6 726	0
Ateljee Süd OÜ (seotud ettevõtte) - võlg hankijale	47 790	0
Baltreal Invest OÜ (osanik) - võlakiri	47 850 000	44 150 000
DSVH OÜ (osanik) - võlakiri	32 450 000	24 150 000
Baltreal Invest OÜ (osanik) - intressi kohustus	5 443 478	2 498 189
DSVH OÜ (osanik) - intressi kohustus	3 602 544	1 267 078
Kokku kohustused	89 400 539	72 109 437

Lisa 12. Omakapital

Seisuga 31.12.2008 koosneb ettevõtte osakapital osast nimiväärtusega 40 000 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008.a moodustab 22 096 089 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 4 640 179 krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 17 455 910 krooni.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks. Initialled for identification purposes only. Kuupäev/Date..... 12.01.2009 Allkiri/Signature..... OÜ KL Partners





SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Kakumäe Jahisadam OÜ osanikele

Oleme auditeerinud osaühing Kakumäe Jahisadam raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 14, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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



Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt osaühingu Kakumäe Jahisadam finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Muutmata oma seisukohta, juhime tähelepanu asjaolule, et osaühingu lühiajalised kohustused 31.12.2008 seisuga ületavad käibevara 78,9 miljoni krooni ulatuses, mistõttu võivad osaühingul tekkida raskused lühiajaliste laenukohustuste tähtaegse täitmisega, kui juhatus ei suuda kinnisvara arendusprojekte planeeritud tähtajaks realiseerida, arvestades kinnisvaraturu olukorda, või juhatus ei suuda laene refinantseerida ning võlakirjade lunastamise tähtaega pikendada.

Ksenia Lukkanen

Vannutatud audiitor

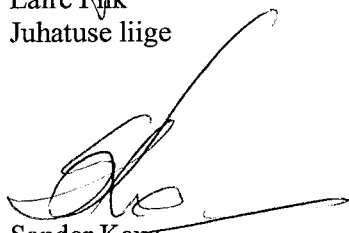
12. jaanuaril 2009

JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Kakumäe Jahisadam 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 12.jaanuaril 2009 , kinnitamine



Laire Piik
Juhatuse liige



Sander Kaus
Juhatuse liige

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Seisuga 31.12.2008 on Kakumäe Jahisadam OÜ jaotamata kasum 22 096 089 krooni.

OÜ Kakumäe Jahisadam juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

