

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Sadamahalduse osaühing

registrikood: 10184432

tänavatalu nimi, Soola 5
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihtnumber: 51014

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 734 0025

faks: +372 733 1292

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 13 Osakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Muud ärikulud	17
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 20 Seotud osapooled	18
Lisa 21 Laenude tagatised ja panditud varad	18

Tegevusaruanne

Sadamahalduse osaühingu põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine.

Ettevõtte haldusalasse kuuluvad kolm kinnistut aadressidega Soola 5, 5b ja 7, millega seondub nii sadama- kui ka bürooruumide rentimine ning nendega kaasnevate teenuste osutamine.

Sadamahalduse OÜ suuremateks rendiobjektideks on Sadamaturg ning 2001.a. renoveeritud Sadamateater, viimane on kaetud pikaajalise rendilepinguga.

Seisuga 31.12.2009 tegutses Sadamahalduse OÜ territooriumil 15 rendiettevõtet ning Sadamaturus 18 rendiettevõtet.

Ettevõtte müügitulu aruandeaastal oli 4,67 miljonit krooni ning puhaskasum 1,1 miljonit krooni.

Juhatuses oli aruandeaastal üks liige, kellele on arvestatud tasu 109 tuhat krooni.

Peamised finantssuhtarvud:

	2009	2008
Müügitulu	4666721	4 918 639
Käibe kasv	-0,05	15,59%
Käibe ärirentaablus	26,25%	32%
Puhasrentaablus	23,53%	25%
ROA	6,86%	7%
ROE	8,69%	11%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,46	0,62
Võlakordaja	0,21	0,32

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2009 - müügitulu 2008) / müügitulu 2008 * 100

Käibe ärirentaablus = ärikasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulud * 100

ROA (%) = Puhaskasum / koguvara * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Võlakordaja = kohustused / passiva kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 18 Sadamahalduse OÜ 2009 a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et :

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

Sadamahalduse OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Peeter Kukk

Juhatuse liige

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	360 788	929 900	2
Nõuded ja ettemaksed	622 695	527 585	3
Kokku käibevara	983 483	1 457 485	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	13 633 653	13 933 894	6
Materiaalne põhivara	1 400 742	1 458 621	7
Kokku põhivara	15 034 395	15 392 515	
Kokku varad	16 017 878	16 850 000	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 690 211	1 581 450	9
Võlad ja ettemaksed	470 215	782 901	10
Kokku lühiajalised kohustused	2 160 426	2 364 351	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 226 953	2 953 369	9
Kokku pikaajalised kohustused	1 226 953	2 953 369	
Kokku kohustused	3 387 379	5 317 720	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	13
Kohustuslik reservkapital	20 000	20 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 412 280	10 183 666	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 098 219	1 228 614	
Kokku omakapital	12 630 499	11 532 280	
Kokku kohustused ja omakapital	16 017 878	16 850 000	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	4 666 721	4 918 639	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 246 578	-1 265 724	15
Mitmesugused tegevuskulud	-444 688	-385 222	16
Tööjõukulud	-1 392 231	-1 284 173	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-358 121	-359 528	6,7
Muud ärikulud	-44	-73 661	18
Ärikasum (-kahjum)	1 225 059	1 550 331	
Finantstulud ja -kulud	-126 840	-321 717	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 098 219	1 228 614	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 098 219	1 228 614	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 225 059	1 550 331	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	358 121	359 528	6,7
Muud korrigeerimised	20 731	73 243	
Kokku korrigeerimised	378 852	432 771	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	20 276	-279 390	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-268 071	436 318	
Makstud intressid	-157 653	-340 142	19
Kokku rahavood äritegevusest	1 198 463	1 799 888	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-34 589	
Antud laenud	-415 000	-106 000	
Antud laenude tagasimaksed	255 000	306 000	
Laekunud intressid	10 082	19 440	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-149 918	184 851	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 582 332	-1 453 358	9
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-35 325	-34 116	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 617 657	-1 487 474	
Kokku rahavood	-569 112	497 265	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	929 900	432 635	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-569 112	497 265	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	360 788	929 900	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	100 000	20 000	10 183 666	10 303 666
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 228 614	1 228 614
31.12.2008	100 000	20 000	11 412 280	11 532 280
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 098 219	1 098 219
31.12.2009	100 000	20 000	12 510 499	12 630 499

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sadamahalduse OÜ 2009.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele mõõtühikule.

Peamised arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, 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.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, va. nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (so. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 (so. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (ka tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad tööjõudlust üle arvatud tasema ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eraldatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 5000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	50
Masinad	6
Muu põhivara	5

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimusel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saada olevad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt põhivaraga. Väljarenditud vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

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.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	12 747	499
Arvelduskontod	109 406	512 367
Paigutused ülilikkviidsetesse fondidesse	238 635	417 034
Kokku raha	360 788	929 900

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	464 243	493 344	4
Muud nõuded	151 566	27 716	5
Ettemaksed	6 886	6 525	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	622 695	527 585	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	539 630	493 344	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-75 387	0	
Kokku nõuded ostjate vastu	464 243	493 344	3

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	115 387	115 387			
Intressinõuded	36 179	36 179			
Kokku muud nõuded	151 566	151 566			3
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressinõuded	27 716	27 716			
Kokku muud nõuded	27 716	27 716			3

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	1 169 200	15 012 105	16 181 305
Akumuleeritud kulum		-1 947 170	-1 947 170
Jääkmaksumus	1 169 200	13 064 935	14 234 135
Amortisatsioonikulu		-300 241	-300 241
31.12.2008			
Soetusmaksumus	1 169 200	15 012 105	16 181 305
Akumuleeritud kulum		-2 247 411	-2 247 411
Jääkmaksumus	1 169 200	12 764 694	13 933 894
Amortisatsioonikulu		-300 241	-300 241
31.12.2009			
Soetusmaksumus	1 169 200	15 012 105	16 181 305
Akumuleeritud kulum		-2 547 652	-2 547 652
Jääkmaksumus	1 169 200	12 464 453	13 633 653

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 936 195	4 393 982
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 661 245	2 746 245

Kasutusrendile on antud hoone aadressil Soola 7, Tartus ja hoone aadressil Soola 5b, Tartus.

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millelt arvestatakse maha akumuleeritud kulum.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2007						
Soetusmaksumus	349 017	349 017	57 028	1 250 253	1 250 253	1 656 298
Akumuleeritud kulum	-130 881	-130 881	-42 097	0	0	-172 978
Jääkmaksumus	218 136	218 136	14 931	1 250 253	1 250 253	1 483 320
Ostud ja parendused				34 589	34 589	34 589
Amortisatsioonikulu	-52 352	-52 352	-6 935			-59 287
31.12.2008						
Soetusmaksumus	349 017	349 017	57 028	1 284 842	1 284 842	1 690 887
Akumuleeritud kulum	-183 233	-183 233	-49 032	0	0	-232 265
Jääkmaksumus	165 784	165 784	7 996	1 284 842	1 284 842	1 458 622
Amortisatsioonikulu	-52 352	-52 352	-5 528			-57 880
31.12.2009						
Soetusmaksumus	349 017	349 017	23 051	1 284 842	1 284 842	1 656 910
Akumuleeritud kulum	-235 585	-235 585	-20 583	0	0	-256 168
Jääkmaksumus	113 432	113 432	2 468	1 284 842	1 284 842	1 400 742

Aruandeaastal on maha kantud täielikult amortiseerunud ja ettevõtte tegevuses mittekasutatavad põhivarad kokku summas 33 978 krooni.

Lisa 8 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja			
	2009	2008	Lisa nr
Kasutusrenditulu	3 936 195	4 393 982	6
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest			
	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
12 kuu jooksul	3 443 000	3 583 000	
Rendile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	13 633 653	13 933 894	6
Kokku	13 633 653	13 933 894	

Kasutusrendile on antud hooned aadressil Soola 5b ja Soola 7, Tartus.

Aruandekohustuslane kui rentnik			
	2009	2008	Lisa nr
Kasutusrendikulu	33 227	34 027	

Ettevõtte rendib kasutusrendi korras sõiduauto. Aruandeaastal pikendati 2004 aastal sõlmitud kasutusrendilepingut, lõpptähtaeg 30.08.2011, intressimäär 6,475% aastas.

Aruandeaastal on tasutud kasutusrendi makseid kokku 33 227 krooni.

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud kokku	2 780 852	1 653 634	1 127 218	
Kapitalirendikohustused kokku	136 312	36 577	99 735	
Laenukohustused kokku	2 917 164	1 690 211	1 226 953	

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud kokku	4 363 186	1 546 126	2 817 060	
Kapitalirendikohustused kokku	171 633	35 324	136 309	
Laenukohustused kokku	4 534 819	1 581 450	2 953 369	

Ettevõttel on laenuleping Danske Bank AS-iga, lõpptähtajaga 15.08.2011, intressimääraga 1,5%+6 kuu Euribor.

Aruandeaastal on tasutud pangalaenu summas 1 582 332 krooni ning pangalaenu intresse summas 151 882 krooni.

Ettevõtte rendib liisngulepingu alusel kaubikut, lepingu lõpptähtaeg on 30.04.2011, intressimäär 1,2%+6 kuu Euribor.

Aruandeaastal on tasutud liisingumakseid summas 35 325 kroonining intresse summas 5 771 krooni.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	115 447	424 734	
Võlad töövõtjatele	186 767	159 502	12
Maksuvõlad	166 438	197 102	11
Muud võlad	1 563	1 563	
Kokku võlad ja ettemaksed	470 215	782 901	

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	50 974	92 739
Üksikisiku tulumaks	35 278	33 014
Erisoodustuse tulumaks	1 063	1 063
Sotsiaalmaks	71 969	66 679
Kohustuslik kogumispension	53	2 235
Töötuskindlustusmaksed	7 101	1 372
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	166 438	197 102

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad töövõtjatele	78 213	60 776	
Arvestatud puhkusereserv	108 554	98 726	
Kokku võlad töövõtjatele	186 767	159 502	10

Lisa 13 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	100 000	100 000
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 100 000 krooni.

Ettevõtte kuulub Transcom Grupp kontserni ning emaettevõtteks on 100 % osalusega AS Transcom.

Lisa 14 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
	2009	2008	Lisa nr
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	4 666 721	4 918 639	
Kokku müügitulu	4 666 721	4 918 639	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
	2009	2008	Lisa nr
Renditulu	3 936 195	4 393 982	6
Tulu kinnisvara haldusest	269 267	299 895	
Tulu teenuste müügist	430 376	220 262	
Tulu ostetud kauba müügist	3 990	4 500	
Tulu ostetud teenuste müügist	26 893	0	
Kokku müügitulu	4 666 721	4 918 639	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud teenused	159 215	285 207
Energia	680 268	639 326
Elektrienergia	439 108	403 767
Soojusenergia	186 517	170 694
Kütus	54 643	64 865
Kommunaalkulud	171 752	158 793
Majandus- ja remondikulu	235 343	182 398
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 246 578	1 265 724

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	27 462	35 147	
Riiklikud ja kohalikud maksud	157 198	156 958	
Side ja IT kulud	46 297	65 290	
Kasutusrent	33 227	34 027	8
Transpordivahenditega seotud kulud	38 737	45 035	
Muud tegevuskulud	31 364	18 383	
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	75 387	0	
Kindlustus	35 016	30 382	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	444 688	385 222	

Lisa 17 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	1 068 776	991 865
Sotsiaalmaksud	323 455	292 308
Kokku tööjõukulud	1 392 231	1 284 173
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	10	11

Lisa 18 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Kahjum valuutakursi muutustest		73 242
Trahvid, viivised ja hüvitised	44	419
Kokku muud ärikulud	44	73 661

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	10 082	13 625
Intressikulud	-157 653	-340 142
Muud finantstulud ja -kulud	20 731	4 801
Kokku finantstulud ja -kulud	-126 840	-321 716

Lisa 20 Seotud osapooled (kroonides)

Aruandekohustustlase emaeettevõtja nimetus	Transcom AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	Transcom Grupp OÜ
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	0	27 716	308 143
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	55 822	18 314	17 700	1 563
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	159 104	0	7 080	17 631

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	0	0	13 370	261 138
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	303 324	176 909	60 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	102 964	0	458 654	101 670

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	109 075	110 859

Lisa 21 Laenude tagatised ja panditud varad

Ettevõtte enda ning seotud ettevõtete kohustuste tagamiseks on Danske Bank AS-i kasuks seatud hüpoteegid kinnistutele Soola 5, Soola 7 ja Soola 5b Tartus kogusummas 28,3 miljonit krooni. Aruandeaastal on kinnistutele Soola 7 ja Soola 5b Tartus, seatud hüpoteek kontsernivälise ettevõtte kasuks summas 3,5 miljonit krooni, millega on tagatud emaeettevõtte laenukohustused. Kokku on seatud kinnistutele Soola 5, Soola 7 ja Soola 5b hüpoteeke summas 31,8 miljonit krooni.

Juhatuse hinnangul ei esine riske seatud hüpoteegist tulenevate kohustuste tekkimiseks, mistõttu puudub vajadus eraldise moodustamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Sadamahalduse osäühing (registrikood: 10184432) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KUKK	Juhatuse liige	31.05.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sadamahalduse osaühing osanikele

Oleme auditeerinud Sadamahalduse osaühing raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 18 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna 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.

Vandeaudiitori kohustus

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 kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor 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, juhtkonna 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 Sadamahalduse osaühing finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ksenia Lukkanen
Vandeaudiitori number 373
KL Partners OÜ
Tegevuloo number 149

Tallinnas,

02.06.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

Sadamahalduse osaihing (registrikood: 10184432) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	02.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 412 280
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 098 219
Kokku	12 510 499
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 510 499
Kokku	12 510 499

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 412 280
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 098 219
Kokku	12 510 499
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 510 499
Kokku	12 510 499

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3936195	84.35%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	269267	5.77%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	245500	5.26%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	184876	3.96%	Ei
Mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	7739	26893	0.58%	Ei
Spetsialiseerimata hulgikaubandus	46901	3990	0.09%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 7331292
Telefon	+372 7340025
E-posti aadress	peeter.k@transcom.ee