

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2010

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2010

**ärinimi:** osäühing Port Artur Max

**registrikood:** 10868969

**tänavanimi, maja number:** Hommiku tn.2

**linn:** Pärnu linn

**maakond:** Pärnu maakond

**postisihthumber:** 80010

**telefon:** +372 4478888

**faks:** +372 4478880

**e-posti aadress:** info@portartur.ee

**audiitor:** Rödl & Partner Audit OÜ

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Rahavoogude aruanne                         | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne                | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 8  |
| Lisa 2 Raha                                 | 9  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 10 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 10 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud             | 10 |
| Lisa 6 Materiaalne põhivara                 | 11 |
| Lisa 7 Laenukohustused                      | 12 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                  | 12 |
| Lisa 9 Võlad tarnijatele                    | 12 |
| Lisa 10 Saadud ettemaksed                   | 12 |
| Lisa 11 Osakapital                          | 13 |
| Lisa 12 Müügitulu                           | 13 |
| Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 13 |
| Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud           | 14 |
| Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva       | 14 |
| Lisa 16 Seotud osapooled                    | 14 |

## Tegevusaruanne

OÜ Port Artur Max asub Eesti Vabariigis, Pärnus, Hommiku tänav 2. OÜ Port Artur Max emaettevõtjaks on OÜ Port Artur Grupp. Ettevõtte põhiline tegevusvaldkond on kinnisvara arendamine. Ettevõtte omandis on kinnistu aadressil Turba 2, Pärnu, mida kavatsetakse arendada kaubandus- ja vabaajakeskuseks. Kuid praegustes majandustingimustes on projekti käivitamine edasi lükkunud. Praegu asuvad kinnistul vanad piimakombinaadi tootmishooned, mida üüritakse välja laopindadena. Pärnu lao- ja tootmispindade turul on praegu seisak. Üürilepinguid sõlmitakse äärmiselt vähe. Üüripindade pakkumine on iga kvaliteediga pindade osas, kuid nõudlus puudub, vaatamata suhteliselt soodsatele üürihindadele.

OÜ-u Port Artur Max aruandeaasta müügitulu oli 2 060 579 krooni. Ettevõtte käibe moodustas Pärnu äärelinnas Turba 2 asuva laopinna renditulu ja rentnikele osutatavad kommunaalteenused.

Aruandeperioodil investeeris OÜ Port Artur Max Turba 2 hoonete renoveerimisse 963 219 krooni. Ka järgneval aastal plaanitakse investeerida hoonete parendamisse.

Seisuga 31.12.2010 ei töötanud OÜ-us Port Artur Max ühtegi inimest. Juhatusel liikmetele tasu ei maksta. Samuti ei maksta tasusid juhatuse liikmetele nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel.

| Finantssuhtarvud                                                           |       |      |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|------|
|                                                                            | 2010  | 2009 |
| Tulu kasv                                                                  | -44%  | 81%  |
| Kasumi kasv                                                                | -105% | 107% |
| Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu)                                     | -6%   | 68%  |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajaliste kohustustega) | 0,5   | 0,82 |
| ROA (puhaskasum/koguvaredega)                                              | 0%    | 7%   |
| ROE (puhaskasum/omakapitaliga)                                             | 0%    | 8%   |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2010        | 31.12.2009        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevara                                    |                   |                   |         |
| Raha                                         | 368 444           | 494 312           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 116 457           | 403 832           | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>484 901</b>    | <b>898 144</b>    |         |
| Põhivara                                     |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 37 591 161        | 37 500 000        |         |
| Materiaalne põhivara                         | 8 259             | 117 873           | 6       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>37 599 420</b> | <b>37 617 873</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>38 084 321</b> | <b>38 516 017</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustused                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 0                 | 76 870            | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 971 402           | 1 014 115         | 8,9     |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>971 402</b>    | <b>1 090 985</b>  |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 6 639 711         | 6 830 961         | 10      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>6 639 711</b>  | <b>6 830 961</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>7 611 113</b>  | <b>7 921 946</b>  |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 40 000            | 40 000            | 11      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 4 000             | 4 000             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 30 550 071        | 28 045 253        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -120 863          | 2 504 818         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>30 473 208</b> | <b>30 594 071</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>38 084 321</b> | <b>38 516 017</b> |         |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2010            | 2009             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 2 060 579       | 3 680 252        | 12      |
| Muud äritulud                               | 0               | 15 109           |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 182 575      | -196 773         | 13      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -971 308        | -900 193         | 14      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -36 078         | -53 365          | 6       |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>-129 382</b> | <b>2 545 030</b> |         |
|                                             |                 |                  |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | 8 519           | -40 212          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-120 863</b> | <b>2 504 818</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-120 863</b> | <b>2 504 818</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                          | 2010            | 2009              |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                 |                   |
| Ärikasum (kahjum)                                        | -129 382        | 2 545 030         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                 |                   |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 36 078          | 53 365            |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>36 078</b>   | <b>53 365</b>     |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -12 626         | -9 251            |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | -233 962        | -95 350           |
| Makstud intressid                                        | -906            | -43 193           |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>-340 798</b> | <b>2 450 601</b>  |
|                                                          |                 |                   |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                 |                   |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -17 625         | -73 536           |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist   | 0               | 139 018           |
| Antud laenud                                             | 0               | -300 000          |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 300 000         | 0                 |
| Laekunud intressid                                       | 9 425           | 2 981             |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>291 800</b>  | <b>-231 537</b>   |
|                                                          |                 |                   |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                 |                   |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -76 870         | -2 600 000        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-76 870</b>  | <b>-2 600 000</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-125 868</b> | <b>-380 936</b>   |
|                                                          |                 |                   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>494 312</b>  | <b>875 248</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-125 868</b> | <b>-380 936</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>368 444</b>  | <b>494 312</b>    |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                             |                              |                                | Kokku      |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------|
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) |            |
| <b>31.12.2008</b>                 | 40 000                      | 4 000                        | 28 045 253                     | 28 089 253 |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 2 504 818                      | 2 504 818  |
| <b>31.12.2009</b>                 | 40 000                      | 4 000                        | 30 550 071                     | 30 594 071 |
|                                   |                             |                              |                                |            |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) |                             |                              | -120 863                       | -120 863   |
| <b>31.12.2010</b>                 | 40 000                      | 4 000                        | 30 429 208                     | 30 473 208 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Port Artur Max asub Eesti Vabariigis, Pärnus, Hommiku tänav 2. Ettevõtte tegeleb kinnisvara haldamise- ja arendustegevusega. OÜ Port Artur Max osanikuks on OÜ Port Artur Grupp.

OÜ Port Artur Max 2010. 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 seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Port Artur Max kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja inkasseeritud sularaha.

### Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata nõudesummad on hinnatud individuaalselt, iga arve laekumise tõenäosust eraldi käsitledes. Nõuetele, mille laekumine on muutunud ebatõenäoliseks, moodustatakse allahindlus. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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 laekuvas summas.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu saamise või vara hinnatõusu eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud võetakse arvele soetusmaksumuses ning hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Ümberhindluselt tekkinud vahed kajastatakse aruandeaasta kasumis või kahjumis. Kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatakse sõltumatute hindajate poolt läbi viidud eksperthinnangut.

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

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses miinus kulum. Põhivara on bilansis esitatud jääkväärtuses, tuues lisades eraldi välja soetusmaksumuse ning akumulieeritud kulumi. Materiaalse põhivarana kajastatakse vähemalt 10000 kroonise soetusmaksumusega üle üheaastase eeldatava kasuliku kasutuseaga varasid, mille kasutamisel loodetakse tulevikus tekkivat tulu.

Põhivarale tehtud täiendavad väljaminekud kapitaliseeritakse ja liidetakse põhivarale, kui need tõstavad vara väärtust ja on tõenäoline, et ettevõtte saab nendest väljaminekutest majanduslikku kasu. Väheväärtuslik vara soetusmaksumusega alla 10000 krooni on kantud kasutuselevõtul koheselt kuluks.

Kulumi on arvestatud põhivara soetusmaksumuselt vastavalt vara eeldatavale kasulikule kasutuseale lineaarse meetodi järgi, rakendades põhivararühmale alljärgnevat aastanormi:

**Põhivara arvelevõtmise alampiir** 10000

**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Masinad ja seadmed  | 5              |

### Rendid

Rendilepingut käsitletakse kapitalirendina, kui kõik olulised lepingust tulenevad tulud ja riskid lähevad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina ning selliste lepingute alusel teostatud maksed kantakse kulusse sellel perioodil, mille eest need maksed on sooritatud.

Ettevõtte kui rendileandja

Saadud kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul tekkepõhiselt tuluna.

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses.

Laenukulud ei kapitaliseerita, vaid kantakse raamatupidamise aruandes perioodi kuludesse.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest. Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud tulumaks vastava koefitsiendi alusel.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

### Seotud osapooled

OÜ Port Artur Max aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- juhtkonna ning juhatuse liikmeid;
- eelpool loetletud isikute lähikondlasi;
- ettevõtte töötajaid; ja
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid isikuid.

### Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt, netoväärtuses ilma käibemaksu ja hinnavähenditeta. Realiseerimise momendiks loetakse teenuse kättesaadavaks tegemist ostjale

## Lisa 2 Raha

(kroonides)

|                   | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Sularaha kassas   | 245 900        | 251 300        |
| Arvelduskontod    | 122 544        | 243 012        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>368 444</b> | <b>494 312</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

|                                   | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 116 197        | 101 436        |
| Muud nõuded                       | 260            | 260            |
| Ettemaksed                        | 0              | 2 136          |
| Antud laenud                      | 0              | 300 000        |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b> | <b>116 457</b> | <b>403 832</b> |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

|                                               | 31.12.2010   | 31.12.2009    |
|-----------------------------------------------|--------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 7 593        | 26 906        |
| <b>Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>7 593</b> | <b>26 906</b> |

### Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

| Soetusmaksumuse meetod   |               |               |
|--------------------------|---------------|---------------|
|                          | Ehitised      | Kokku         |
| Ostud ja parendused      | 17 625        | 17 625        |
| Ümberklassifitseerimised | 73 536        | 73 536        |
|                          |               |               |
| <b>31.12.2010</b>        |               |               |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | <b>91 161</b> | <b>91 161</b> |

| Õiglase väärtuse meetod                         |           |            |
|-------------------------------------------------|-----------|------------|
|                                                 |           |            |
| <b>01.01.2009</b>                               |           | 37 500 000 |
| <b>31.12.2009</b>                               |           | 37 500 000 |
|                                                 |           |            |
| <b>31.12.2010</b>                               |           | 37 500 000 |
|                                                 |           |            |
|                                                 | 2010      | 2009       |
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 1 702 617 | 2 887 335  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 219 356   | 196 773    |

Pärnu linnas, aadressil Turba 2 asuvalle OÜ-ule Port Artur Max kuuluva kinnistu õiglase väärtuse leidmiseks viisid sõltumatud hindajad(kinnisvarabüroo "Seven Kinnisvarakonsultandid OÜ") läbi eksperthindamise. Eksperthinnangu kohaselt on eelnimetatud kinnistu turuväärtuseks seisuga 31.12.2010 37 500 000 krooni.

Kinnisvarainvesteeringule on 25.07.2005.a. seatud hüpoteek AS SEB Pank kasuks summas 30 000 000 krooni.

Lisaks kajastatakse 2010.aastal kinnisvarainvesteeringuna lõpetamata ehituse kulusid summas 91 161 krooni, mis ei ole hõlmatud kinnisvarahinnanguga ja on seetõttu kajastatud iseseisva varana.

## Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

|                                                     |                    |                          |                      |                                    | Kokku    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|----------------------|------------------------------------|----------|
|                                                     | Masinad ja seadmed | Muu materiaalne põhivara | Lõpetamata projektid | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |          |
| <b>31.12.2008</b>                                   |                    |                          |                      |                                    |          |
| Soetusmaksumus                                      | 340 193            | 28 050                   |                      |                                    | 368 243  |
| Akumuleeritud kulum                                 | -117 482           | -14 040                  |                      |                                    | -131 522 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                 | 222 711            | 14 010                   |                      |                                    | 236 721  |
|                                                     |                    |                          |                      |                                    |          |
| Ostud ja parendused                                 |                    |                          | 73 536               | 73 536                             | 73 536   |
| Muud ostud ja parendused                            |                    |                          | 73 536               | 73 536                             | 73 536   |
| Amortisatsioonikulu                                 | -47 749            | -5 616                   |                      |                                    | -53 365  |
| Müügid                                              | -139 019           |                          |                      |                                    | -139 019 |
|                                                     |                    |                          |                      |                                    |          |
| <b>31.12.2009</b>                                   |                    |                          |                      |                                    |          |
| Soetusmaksumus                                      | 201 174            | 28 050                   | 73 536               | 73 536                             | 302 760  |
| Akumuleeritud kulum                                 | -165 231           | -19 656                  |                      |                                    | -184 887 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                 | 35 943             | 8 394                    | 73 536               | 73 536                             | 117 873  |
|                                                     |                    |                          |                      |                                    |          |
| Amortisatsioonikulu                                 | -30 468            | -5 610                   |                      |                                    | -36 078  |
| Ümberklassifitseerimised                            |                    |                          | -73 536              | -73 536                            | -73 536  |
| Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega |                    |                          | -73 536              | -73 536                            | -73 536  |
|                                                     |                    |                          |                      |                                    |          |
| <b>31.12.2010</b>                                   |                    |                          |                      |                                    |          |
| Soetusmaksumus                                      | 166 422            | 28 050                   |                      |                                    | 194 472  |
| Akumuleeritud kulum                                 | -160 947           | -25 266                  |                      |                                    | -186 213 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                 | 5 475              | 2 784                    |                      |                                    | 8 259    |

| Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna |      |                |
|-----------------------------------------|------|----------------|
|                                         | 2010 | 2009           |
| Masinad ja seadmed                      |      | 139 019        |
| <b>Kokku</b>                            |      | <b>139 019</b> |

## Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

|                                  | 31.12.2009    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |               |                                   |                     |             |
| Saadud laenud emattevõtjalt      | 76 870        | 76 870                            |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>76 870</b> | <b>76 870</b>                     |                     |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>76 870</b> | <b>76 870</b>                     |                     |             |

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010       | 31.12.2009       | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 776 309          | 799 676          | 9       |
| Maksuvõlad                       | 7 593            | 26 906           | 4       |
| Muud võlad                       | 0                | 33               |         |
| Saadud ettemaksed                | 6 827 211        | 7 018 461        | 10      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>7 611 113</b> | <b>7 845 076</b> |         |

## Lisa 9 Võlad tarnijatele

(kroonides)

|                                | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele              | 122 200        | 49 765         |
| Võlad kontserniettevõtetele    | 654 109        | 749 911        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>776 309</b> | <b>799 676</b> |

## Lisa 10 Saadud ettemaksed

(kroonides)

|                                | 31.12.2010       | 31.12.2009       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Lühiajalised üüri ettemaksed   | 187 500          | 187 500          |
| Pikaajalised üüri ettemaksed   | 6 639 711        | 6 830 961        |
| <b>Kokku saadud ettemaksed</b> | <b>6 827 211</b> | <b>7 018 461</b> |

## Lisa 11 Osakapital

(kroonides)

|                                                                                                                                                        | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                             | 40 000     | 40 000     |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                         | 1          | 1          |
| Osade nimiväärtus                                                                                                                                      |            |            |
| Osakapital üldsummas 40 000 krooni koosneb 1 osast nimiväärtusega 40 000 krooni.<br>Osaühingu maksimumkapitaliks põhikirja muutmata on 160 000 krooni. |            |            |

## Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes               |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                           | 2010             | 2009             |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                              |                  |                  |
| Eesti                                                     | 2 060 579        | 3 680 252        |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>                 | <b>2 060 579</b> | <b>3 680 252</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                    | <b>2 060 579</b> | <b>3 680 252</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                             |                  |                  |
|                                                           | 2010             | 2009             |
| Lao- ja kaubanduspindade üürileandmine ja käitus (L68201) | 2 060 579        | 3 680 252        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                    | <b>2 060 579</b> | <b>3 680 252</b> |

## Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

|                                                  | 2010             | 2009           |
|--------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Tooraine ja materjal                             | 1 013 298        | 48 516         |
| Energia                                          | 169 277          | 148 257        |
| Elektrienergia                                   | 169 277          | 148 257        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>1 182 575</b> | <b>196 773</b> |

## Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

|                                        | 2010           | 2009           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Maarent                                | 71 452         | 71 505         |
| Administratiivkulud                    | 480 000        | 480 000        |
| Ostetud teenused                       | 392 823        | 347 224        |
| Reklaam                                | 17 000         | 0              |
| Muud                                   | 10 033         | 1 464          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>971 308</b> | <b>900 193</b> |

## Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurosooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris OÜ Port Artur Max sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

## Lisa 16 Seotud osapooled (kroonides)

|                                                              |                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Port Artur Grupp OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik      |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | Port Artur Grupp    |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Eesti Vabariik      |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                          | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                          | Kohustused | Kohustused |
| Emaettevõtja                                             | 33 649     | 175 893    |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 620 460    | 650 889    |

|                                                          | 2010    | 2009    |
|----------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                          | Ostud   | Ostud   |
| Emaettevõtja                                             | 188 807 | 231 097 |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 525 474 | 481 461 |

## Aruande digitaalallkirjad

osaühing Port Artur Max (registrikood: 10868969) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VILJO VETIK        | Juhatuse liige     | 30.06.2011           |
| KAIDO KRUUSOJA     | Juhatuse liige     | 30.06.2011           |
| Resolutsioon:      | Tutvunud           |                      |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Port Artur Max osanikule

Oleme üle vaadanud osaühing Port Artur Max raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusle.

Me viisime oma ülevaatusle läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusle omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatusle piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

### Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusle, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades osaühing Port Artur Max finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeauditiitori number 499

Rödl & Partner Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 2

Roosikrantsi 2, Tallinn

30.06.2011

## Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Port Artur Max (registrikood: 10868969) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MART NÖMPER        | Vandeaudiitor      | 30.06.2011           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

|                                                                        | 2010              |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 30 550 071        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -120 863          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>30 429 208</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 30 429 208        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>30 429 208</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

|                                                                        | 31.12.2010        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 30 550 071        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -120 863          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>30 429 208</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 30 429 206        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>30 429 206</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 2060579         | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi               | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                 | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------|
| osaühing Port<br>Artur Grupp | 10898574                                  | Hommiku 2, Pärnu<br>linn, Pärnu<br>maakond, Eesti | 40000 EEK                    |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu              |
|-----------------|-------------------|
| Telefon         | +372 4478888      |
| Faks            | +372 4478880      |
| Mobiiltelefon   | +372 5049595      |
| Mobiiltelefon   | +372 5087854      |
| E-posti aadress | info@portartur.ee |