

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Sadamahalduse osaühing

registrikood: 10184432

tänava/talu nimi, Soola 5
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51014

telefon: +372 734 0025

faks: +372 733 1292

e-posti aadress: peeter.k@transcom.ee

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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
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	18
Lisa 20 Seotud osapooled	18
Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva	19
Lisa 22 Laenude tagatised ja panditud varad	19

Tegevusaruanne

Sadamahalduse osaühingu põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine.

Ettevõtte haldusallas 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 31.12.2010 tegutses Sadamahalduse OÜ territooriumil 15 rendiettevõtet ning Sadamaturus 17 rendiettevõtet.

Ettevõtte müügitulu aruandeaastal oli 4,7 (2009 a. oli 4,67) miljonit krooni ning puhaskasum 1,04 (2009 a. oli 1,1) miljonit krooni. Aruandeaastal on investeeritud Soola 5 kinnistu parendustesse 2,7 miljonit krooni.

Alates augustist 2010 on ettevõtte juhatus 2-liikmeline.

Peamised finantssuhtarvud:

	2010	2009
Müügitulu	4 704 247	4 666 721
Käibe kasv	0,80	-0,05
Käibe ärirentaablus	0,24	0,26
Käibe puhasrentaablus	0,22	0,24
Varade puhasrentaablus ROA	0,05	0,07
Omakapitali rentaablus ROE	0,08	0,09
Lühiajalise võlgnevuse kattekoradaja	1,07	0,46
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Käibe kasv (%) = (müügitulu 2010 - müügitulu 2009) / müügitulu 2009		
Käibe ärirentaablus = ärikasum / müügitulu		
Käibe puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulud		
Varade puhasrentaablus ROA = Puhaskasum / koguvara		
Omakapitali rentaablus ROE = puhaskasum / omakapital		
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	196 847	360 788	2
Nõuded ja ettemaksed	1 448 039	622 695	3
Kokku käibevara	1 644 886	983 483	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	13 333 412	13 633 653	6
Materiaalne põhivara	4 042 103	1 400 742	7
Kokku põhivara	17 375 515	15 034 395	7
Kokku varad	19 020 401	16 017 878	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	907 152	1 690 211	9
Võlad ja ettemaksed	626 214	470 215	10
Kokku lühiajalised kohustused	1 533 366	2 160 426	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 816 746	1 226 953	9
Kokku pikaajalised kohustused	3 816 746	1 226 953	
Kokku kohustused	5 350 112	3 387 379	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	13
Kohustuslik reservkapital	20 000	20 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 510 499	11 412 280	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 039 790	1 098 219	
Kokku omakapital	13 670 289	12 630 499	
Kokku kohustused ja omakapital	19 020 401	16 017 878	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	4 704 247	4 666 721	14
Muud äritulud	12 845	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 233 717	-1 191 935	15
Mitmesugused tegevuskulud	-432 625	-499 331	16
Tööjõukulud	-1 568 468	-1 392 231	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-355 061	-358 121	6,7
Muud ärikulud	-695	-44	18
Ärikasum (-kahjum)	1 126 526	1 225 059	
Finantstulud ja -kulud	-86 736	-126 840	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 039 790	1 098 219	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 039 790	1 098 219	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 126 526	1 225 059	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	355 061	358 121	6,7
Muud korrigeerimised	-35 980	20 731	
Kokku korrigeerimised	319 081	378 852	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-293 581	20 276	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	155 999	-268 071	
Makstud intressid	-106 035	-157 653	19
Kokku rahavood äritegevusest	1 201 990	1 198 463	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 696 181	0	7
Antud laenud	-507 000	-415 000	
Antud laenude tagasimaksed	30 000	255 000	
Laekunud intressid	515	10 082	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 172 666	-149 918	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 803 455	0	9
Saadud laenude tagasimaksed	-960 144	-1 582 332	9
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-36 576	-35 325	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 806 735	-1 617 657	
Kokku rahavood	-163 941	-569 112	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	360 788	929 900	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-163 941	-569 112	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	196 847	360 788	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 039 790	1 039 790
31.12.2010	100 000	20 000	13 550 289	13 670 289

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sadamahalduse OÜ 2010.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 vähendamisena.

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. 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 akumulieeritud 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 akumulieeritud 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. Rendimaksed 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. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saada olevad rendimaksed 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 amortiseerimispihimõtetest.

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 kulutusi. 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)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	43 860	12 747
Arvelduskontod	152 987	109 406
Paigutused ülilikkviidsetesse fondidesse	0	238 635
Kokku raha	196 847	360 788

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	553 794	464 243	4
Ostjatelt laekumata arved	593 511	539 630	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-39 717	-75 387	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	241 670	0	11
Muud nõuded	647 351	151 566	5
Laenunõuded			
Intressinõuded			
Ettemaksed	5 224	6 886	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 448 039	622 695	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	593 511	539 630	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-39 717	-75 387	
Kokku nõuded ostjate vastu	553 794	464 243	3
	2010	2009	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-75 387	0	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-75 387	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	35 670	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-39 717	-75 387	

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	592 387	592 387			
Intressinõuded	54 964	54 964			
Kokku muud nõuded	647 351	647 351			3

	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

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu		-300 241	-300 241
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 169 200	15 012 105	16 181 305
Akumuleeritud kulum		-2 847 893	-2 847 893
Jääkmaksumus	1 169 200	12 164 212	13 333 412

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 574 333	3 936 195
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 606 722	2 661 245

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

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millelt arvestatakse maha akumulieeritud kulum.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Ostud ja parendused				2 696 181	2 696 181	2 696 181
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost				985 961	985 961	985 961
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused				1 710 220	1 710 220	1 710 220
Amortisatsioonikulu	-52 352	-52 352	-2 468			-54 820
31.12.2010						
Soetusmaksumus	349 017	349 017	23 051	3 981 023	3 981 023	4 353 091
Akumuleeritud kulum	-287 937	-287 937	-23 051			-310 988
Jääkmaksumus	61 080	61 080	0	3 981 023	3 981 023	4 042 103

Lisa 8 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja			
	2010	2009	Lisa nr
Kasutusrenditulu	3 585 738	3 936 195	
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
12 kuu jooksul	0	3 443 000	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	13 333 412	13 633 653	6
Kokku	13 333 412	13 633 653	

Kasutusrendile on antud hooned aadressil Soola 5b ja Soola 7, Tartus, renditulu saadi 3 574 333 krooni.

Ettevõtte rendib sama konsolideerimisgrupi ettevõttele kasutusrendi korras kaubikut Renault Trafic, renditulu oli 11 405 krooni.

Aruandekohustuslane kui rentnik			
	2010	2009	Lisa nr
Kasutusrendikulu	30 125	33 227	

Ettevõtte rendib kasutusrendi korras sõiduauto, lepingu lõpptähtaeg 30.08.2011, intressimäär 6,475% aastas.

Ettevõtte rendib kasutusrendi korras kaubikut Renault Trafic, lepingu lõpptähtaeg 25.08.2014, intressimäär 7,267% aastas. Kaubik on antud rendile sama konsolideerimisgrupi ettevõttele.

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	4 624 163	807 417	3 816 746		6 kuu Euribor+4%	EUR	15.08.2015
Pikaajalised laenud kokku	4 624 163	807 417	3 816 746				
Kapitalirendikohustused kokku	99 735	99 735					
Laenukohustused kokku	4 723 898	907 152	3 816 746				

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2010	1 169 200	12 164 212	13 333 412
31.12.2009	1 169 200	12 464 453	13 633 653

Aruandeaastal pikendas ettevõtte laenulepingut ning suurendas laenusummat 4 miljoni krooni võrra, millest seisuga 31.12.2010 oli välja makstud 2 803 455 krooni.

Arunandeaastal on tasutud pangalaenu summas 960 144 krooni ning pangalaenu intresse summas 103 390 krooni.

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

Aruandeaastal on tasutud liisingumakseid summas 36 576 krooni ning intresse summas 2 645 krooni.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	318 217	115 447	
Võlad töövõtjatele	169 479	186 767	12
Maksuvõlad	133 955	166 438	11
Muud võlad	1 563	1 563	
Saadud ettemaksed	3 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	626 214	470 215	

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		20 743		50 974
Üksikisiku tulumaks		34 736		35 278
Erisoodustuse tulumaks		1 063		1 063
Sotsiaalmaks		69 183		71 969
Kohustuslik kogumispension		932		53
Töötuskindlustusmaksed		7 298		7 101
Ettemaksukonto jääk	241 670		0	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	241 670	133 955		166 438

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Töötasude kohustus	76 971	78 213	
Puhkusetasude kohustus	92 508	108 554	
Kokku võlad töövõtjatele	169 479	186 767	10

Lisa 13 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
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		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	4 704 247	4 666 721
Kokku müügitulu	4 704 247	4 666 721
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Renditulu	3 585 738	3 936 195
Tulu kinnisvara haldusest	330 776	269 267
Tulu teenuste müügist	731 350	430 376
Tulu ostetud kauba müügist	9 870	3 990
Tulu ostetud teenuste müügist	46 513	26 893
Kokku müügitulu	4 704 247	4 666 721

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Müügi eesmärgil ostetud teenused	218 371	159 215
Energia	697 426	625 625
Elektrienergia	473 777	439 108
Soojusenergia	223 649	186 517
Kommunaalkulud	179 095	171 752
Majandus- ja remondikulu	138 825	235 343
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 233 717	1 191 935

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Energia	63 223	54 643	
Kütus	63 223	54 643	
Mitmesugused bürookulud	39 283	27 462	
Lähetuskulud	250	0	
Koolituskulud	3 790	0	
Riiklikud ja kohalikud maksud	157 638	157 198	
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	75 387	
Side ja IT kulud	41 085	46 297	
Kasutusrent	30 125	33 227	8
Transpordivahenditega seotud kulud	24 689	38 737	
Muud tegevuskulud	35 571	31 364	
Kindlustus	36 971	35 016	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	432 625	499 331	

Lisa 17 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	1 205 306	1 068 776
Sotsiaalmaksud	363 162	323 455
Kokku tööjõukulud	1 568 468	1 392 231
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10

Lisa 18 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum valuutakursi muutustest	1	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	694	44
Kokku muud ärikulud	695	44

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	18 786	10 082
Intressitulu laenudelt	18 786	0
Intressikulud	-106 035	-157 653
Intressikulu laenudelt	-103 390	0
Intressikulu kapitalirendilt	-2 645	0
Muud finantstulud ja -kulud	515	20 731
Kokku finantstulud ja -kulud	-86 734	-126 840

Lisa 20 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Transcom AS
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Transcom Grupp OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja			0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	71 857	29 327	55 822	18 314
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	786 318	0	159 104	0

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	182 576	464 497	176 908	303 324
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 000	544 197	0	102 964

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	82 043	82 011

Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurosooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte 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 22 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.

Kinnistutele Soola 7 ja Soola 5b Tartus on seatud hüpoteek kontsernivälise ettevõtte kasuks summas 3,5 miljonit krooni, millega on tagatud emaettevõtte 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 osühing (registrikood: 10184432) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE KÄÄRA	Juhatuse liige	30.06.2011
PEETER KUKK	Juhatuse liige	30.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 510 499
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 039 790
Kokku	13 550 289
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 550 289
Kokku	13 550 289

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 510 499
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 039 790
Kokku	13 550 289
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 550 289
Kokku	13 550 289

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3574333	75.98%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	443350	9.42%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	330776	7.03%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	288000	6.12%	Ei
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	11405	0.24%	Ei

Sidevahendid

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