

29-06-2004

20 lk 37200
.....

llg

SADAMAHALDUSE OÜ

2003.a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ettevõtte nimetus:	Sadamahalduse OÜ
Aadress:	Soola 5, Tartu 51014
Äriregistri kood:	10184432
Telefon:	7 340 025
Fax:	7 331 292
Majandusaasta algus:	01.jaanuar 2003
Majandusaasta lõpp:	31.detsember 2003
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine
Juhatuse liige:	Erliko Parisalu

Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi :

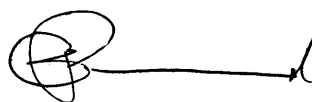
- audiitori järeldusotsus
- kasumi jaotamise ettepanek
- osanike nimekiri

29-06-2004

.....

SISUKORD

Juhatuse tegevusaruanne.....	3
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	4
Raamatupidamisbilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Juhatuse allkirjad 2003 majandusaasta aruandele.....	17



29-06-2004

SADAMAHALDUSE OSAÜHINGU TEGEVUSARUANNE

Sadamahalduse osaühingu põhitegevusalaks on kinnisvara rentimine. Sadamahalduse OÜ haldab Tartu Jõesadamat, millega seondub nii sadama- kui ka bürooruumide rentimine ning mitmesuguste nendega kaasnevate teenuste osutamine. Sadamahalduse OÜ suuremateks rendiobjektideks on Sadamaturg ning 2001.a. renoveeritud Sadamateater. Lõppenud majandusaastal jätkati Sadamaturu büroo osa renoveerimist.

Seisuga 31.12.2003.a. tegutses Sadamahalduse OÜ territooriumil 14 rendiettevõtet ning Sadamaturus 23 erinevat rendiettevõtet. Ettevõtte netokäive 2003.aastal oli 4,85 miljonit krooni.

Sadamahalduse OÜ töötajate arv aruandeaasta lõikes oli 7. Aruandeaasta tööjõukulu kokku on 556 202 krooni.

Arengu- ja uurimisväljaminekuid ei ole aruandeaasta kestel tehtud.



29-06-2004

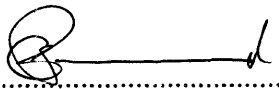
**JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE
AASTAARUANDELE**

.....

Sadamahalduse OÜ juhatus on Äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande ning kannab vastutust nimetatud aruande koostamise eest.

Juhatus kinnitab, et

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab majandusüksuse finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- 3) raamatupidamiskohustuslane on jätkuvalt tegutsev.



Juhatuse liige

15.aprillil 2004.a.

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

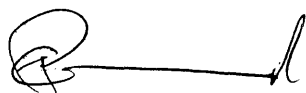
29-06-2004

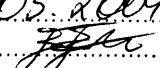
Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr.	31.12.2003	31.12.2002 <i>korregeeritud</i>
VARA			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	202 306	102 943
Nõuded ostjate vastu	3	45 923	202 894
Muud lühiajalised nõuded	3	640 000	640 000
Käibevara kokku		888 229	945 837
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	16 181 305	16 181 305
Masinad ja seadmed	5	0	1 173 729
Muu materiaalne põhivara	5	181 720	181 721
Põhivara kulum	5	-860 802	-1 420 161
Lõpetamata põhivara	5	1 197 016	1 103 728
Põhivara kokku		16 699 239	17 220 322
VARAD KOKKU		17 587 468	18 166 159
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	7	1 754 336	1 614 134
Võlad tarnijatele		73 705	170 962
Maksuvõlad	6	84 387	89 559
Võlad töövõtjatele		47 876	46 328
Lühiajalised kohustused kokku		1 960 304	1 920 983
Pikaajalised kohustused			
Pangalaenu	7	10 200 920	12 069 050
Pikaajalised kohustused kokku		10 200 920	12 069 050
Kohustused kokku		12 161 224	13 990 033
Omakapital			
Osakapital		100 000	100 000
Reservkapital		20 000	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		4 056 126	4 373 253
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 250 118	-317 127
Omakapital kokku		5 426 244	4 176 126
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		17 587 468	18 166 159

Juhatuse liige:



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date.....10.05.2004.....
 Allkiri/Signature..........
 OÜ KL Partners

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

29-06-2004

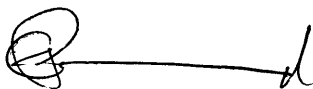
KASUMIARUANNE

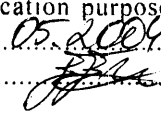
(kroonides)

SKEEM 1

	Lisa nr.	2003	2002
		<i>korrigeeritud</i>	
Müügitulu	8	4 852 069	4 870 803
Muud äritulud		0	200 000
Kaubad, toore, materjal, teenused	11	669 281	670 178
Mitmesugused tegevuskulud	12	923 125	986 587
Tööjõukulud		556 202	542 384
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4, 5	324 185	506 339
Muud ärikulud	5	290 185	11 346
Ärikasum		2 089 091	2 353 969
Finantstulud ja -kulud	13	-838 973	-2 671 096
Kasum enne tulumaksustamist		1 250 118	-317 127
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)		1 250 118	-317 127

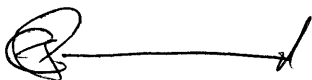
Juhatuse liige:

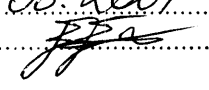


Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks Initialed for identification purposes only Kuupäev/Date... 10.05.2004 Allkiri/Signature...  OÜ KL Partners
--

29-06-2004

	Lisa nr.	2003	2002
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		2 089 091	2 353 969
Korrigeerimised			
Põhivara amortisatsioon	4,5	324 185	506 339
Kahjum põhivara mahakandmisest	5	290 185	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		156 971	-9 028
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-100 881	2 352
Makstud intressid		-838 973	-1 171 703
Kokku rahavood äritegevusest		1 920 578	1 681 929
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		0	-64 192
Kapitaalehitus	5	-93 288	-609 977
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-93 288	-674 169
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud pangalaenud		-1 727 927	-1 406 093
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 727 927	-1 406 093
Rahavood kokku		99 363	-398 333
Raha jääk perioodi alguses		102 943	501 276
Raha muutus		99 363	-398 333
Raha jääk perioodi lõpus		202 306	102 943



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date.....10.05.2004.....
 Allkiri/Signature..........
 OÜ KL Partners

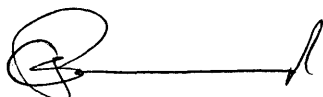
29-06-2004

Omakapitali liikumise aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2001	100 000	10 000	4 383 253	4 493 253
Reservkapitali suurendamine		10 000	-10 000	0
Aruandeperioodi puhaskasum			-317 127	-317 127
Saldo seisuga 31.12.2002	100 000	20 000	4 056 126	4 176 126
Aruandeperioodi puhaskasum			1 250 118	1 250 118
Saldo seisuga 31.12.2003	100 000	20 000	5 306 244	5 426 244

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date... 10.05.2004
Allkiri/Signature... [Signature]
OÜ KL Partners

Juhatuse liige:



29-06-2004

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

Sadamahalduse OÜ 2003. 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 aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

A. Esitusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Seoses uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega alates 1. jaanuarist 2003, muudeti alljärgnevaid arvestuspõhimõtteid:

Kinnisvarainvesteeringud - kõik kinnisvaraobjektid, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele, on seisuga 1. jaanuar 2003 klassifitseeritud ümber kinnisvarainvesteeringuteks ning kuna otsustati kasutada soetusmaksumuse meetodit, siis kajastatakse neid bilansis materiaalse põhivarana eraldi kirjel.

Seoses uue raamatupidamise seaduse ja uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega on muudetud ka bilansi ja kasumiaruande esitusviisi. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Algsaldode korrigeerimine olulise vea tõttu:

Seoses nõuete ebaõige hindamisega 2002. aasta majandusaasta aruande koostamisel, korrigeeriti 2002 algsaldosid ühe laenu nõude allahindluse tõttu. Allahindluse korrigeerimise tulemusena olid järgmised mõjud:

Bilansikirje "Muud lühiajalised nõuded" ja Varad kokku vähenes 1 499 394 krooni võrra;
Kasumiaruande kirje "Finantstulud-kulud" ja Puhaskasum vähenes 1 499 394 krooni võrra;
Omakapital vähenes 1 499 394 krooni võrra.

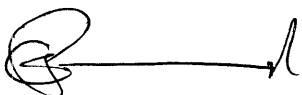
B. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o 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.



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date... 10.05.2004
Allkiri/Signature... J. J. J.
OÜ KL Partners

29-06-2004

D. Muud nõuded

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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

E. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

E. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3 000 krooni. *Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.*

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a 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.

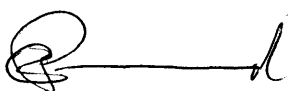
Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse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

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- | | |
|------------------------------|--------------------|
| • Ehitised ja rajatised | kuni 50 aastat |
| • Muud masinad ja seadmed | 6,6 aastat (15 %) |
| • Muu inventar ja IT seadmed | 5 aastat (20 %) |

Maad ei amortiseerita.

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



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date.....10.05.2004.....
Allkiri/Signature.....*[Signature]*.....
OÜ KL Partners

29-06-2004

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

F. Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

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 tingimustel 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 (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad 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, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

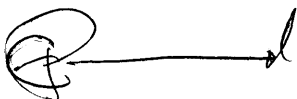
G. Finantskohustused

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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

H. Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date... 10.05.2004
Allkiri/Signature... F. J. J. J.
OÜ KL Partners

29-06-2004

I. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 26/74 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

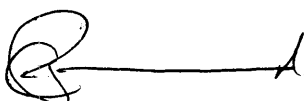
J. Tulude arvestus

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

K. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date.....10.05.2004.....
Allkiri/Signature.....*[Signature]*.....
OÜ KL Partners

29-06-2004

Lisa 2 Raha ja pangakontod

	31.12.2003	31.12.2002
Sularaha kassas	62 859	65 733
Pangakontod	139 447	37 210
Raha ja pangakontod kokku	202 306	102 943

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2003	31.12.2002
Nõuded ostjate vastu	45 923	202 894

Aruandeaastal kanti kuludesse ja hinnati lootusetuks nõudeid summas 4 976 krooni.

Lisa 3a Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2003	31.12.2002	Intressimäär	Tagastamise tähtaeg
		<i>korrigeeritud</i>		
Antud laenu jur.isikule (1)	640 000	640 000	12,0%	2004
Kokku	640 000	640 000		

Juhatus on hinnanud antud laenu tõenäoliselt laekuvateks.

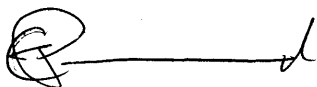
2002.aastal refinantseeriti ühe juriidilise isiku laenukohustus Hansapanga vastu, summas 1 499 394 krooni ja võeti üles kohustus Hansapangale ning nõue juriidilise isiku vastu.

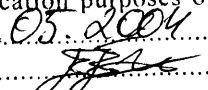
Nimetatud laen ei olnud tagatud tagatistega. Käesoleva aastaarunde koostamise käigus hinnati nimetatud nõue ebatõenäoliselt laekuvaks ja kuna tehing, mille tagajärjel tagatiseta nõude üles võeti, toimus 2002.aastal, korrigeeriti 2002.aasta kasumiaruannet ja bilansikirjet "Muud lühiajalised nõuded".

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute objektid	Kinnistu 1	Kinnistu 2	Kinnistu 3	Kokku
Soetusmaksumus				
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	1 169 200	7 142 783	7 869 322	16 181 305
Korrigeeritud soetusmaksumus				
31.12.2002	1 169 200	7 142 783	7 869 322	16 181 305
Akumuleerunud kulum 31.12.2002				0
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	0	-287 145	-157 386	-444 531
Jääkmaksumus 31.12.2002	1 169 200	6 855 638	7 711 936	15 736 774
Korrigeeritud algsaldo 31.12.2002				0
Kulum 2003		-144 289	-157 386	-301 675
Akumuleerunud kulum 31.12.2003	0	-431 434	-314 772	-746 206
Jääkmaksumus 31.12.2003	1 169 200	6 711 349	7 554 550	15 435 099

Juhatus liige:



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date... 10.05.2004
Allkiri/Signature... 
OÜ KL Partners

29-06-2004

Majandusaasta aruanne 2003

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinate ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata põhivara	Kokku
Soetusmaksumus					
Jääk 31.12.2002	16 181 305	1 173 729	181 720	1 103 728	18 640 482
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	-16 181 305				-16 181 305
Korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2002	0	1 173 729	181 720	1 103 728	2 459 177
Mahakandmine		-1 173 729			-1 173 729
Soetamine				93 288	93 288
Soetusmaksumus 31.12.2003	0	0	181 720	1 197 016	1 378 736
Kulum					
Akumuleerunud kulum 31.12.2002	-444 531	-883 544	-92 086		-1 420 161
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	444 531				444 531
Korrigeeritud kulum 31.12.2002	0	-883 544	-92 086	0	-975 630
Arvestatud kulum	0	0	-22 510		-22 510
Mahakandmine		883 544			883 544
Akumuleerunud kulum 31.12.2003	0	0	-114 596	0	-114 596
Jääkväärtus					
Jääkväärtus 31.12.2002	0	290 185	89 634	1 103 728	1 483 547
Jääkväärtus 31.12.2003	0	0	67 124	1 197 016	1 264 140

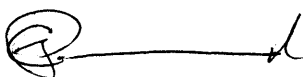
Lisa 6 Maksuvõlad

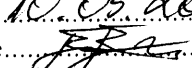
	31.12.2003	31.12.2002
Käibemaks	49 161	55 498
Isiku tulumaks	13 156	12 702
Sotsiaalmaks	21 200	20 618
Töötuskindlustusmaks	719	712
Kogumispensioni makse	151	29
Kokku	84 387	89 559

Lisa 7 Pikaajalised laenud

Lepingu nr	Sõlmimise kp	Intress	Lõpp tähtaeg	Laenu jääk 31-dets-03	2004.a tasuda
Sampo Pank KL-200300LA	20.03.00	Euribor+3,75%	29.08.08	6 108 943	1 099 987
Sampo Pank KL-290501LT	29.05.01	Euribor+3,75%	29.05.11	4 599 213	469 649
Hansapank 02-067819-JI	01.07.02	Euribor+4,25%	01.07.09	1 247 101	184 701
Kokku				11 955 257	1 754 337

Juhatuse liige:



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date.....10.05.2004
 Allkiri/Signature.....
 OÜ KL Partners

Lisa 8 Müügitulu

	2003	2002
Üüri ja kommunaalteenuste tulu	4 852 069	4 870 803

TARTU MAAKOHU
REGISTRIOSAKONI
SISSE TULNU

29-06-2004

Kogu teenuste käive on osutatud Eestis.

Lisa 9 Laenude tagatised ja panditud vara

AS Sampo Pank kasuks on seatud hüpoteek (1 jrk.) kinnistule (registriosia nr.27185) Soola 7, summas 5 700 000 krooni, intressimääraga 20% aastas ja kõrvalnõuete suurusega 1 178 864 krooni.

AS Sampo Pank kasuks on seatud hüpoteek (1 jrk) kinnistule (registriosia nr.12614) Soola 5, summas 5 500 000 krooni, intressimääraga 24% hüpoteegisummalt aastas ja kõrvalnõuete suurusega 825 000 krooni Sadamahalduse osaühiungule kuuluvale mõttelisele osale.

Laenude tagatiseks seatud vara on kindlustatud.

Hansapanga ees on laenu käendanud AS Transcom.

Lisa 10 Kasutusrent**Antud rendile**

Osaühingu kolme kinnisvaraobjekti rendipinnad on välja üüritud.

Võetud rendile

Osaühing on võtnud kasutusrendi korras rendile kaks sõiduauto.

2003.aastal tasuti kasutusrendimakseid 212 253 krooni (käibemaksuta)

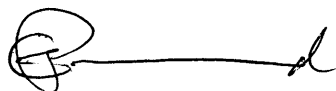
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal, teenused

	2003	2002
Küte	167 319	116 472
Bensiin	111 296	116 321
Elekter	377 951	437 385
Remondikulud	12 715	0
Kokku	669 281	670 178

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

	2003	2002
Maamaks	135 641	139 098
Ruumide rent	0	4 387
Valveteenused	61 600	95 111
Kontoritarbed, arvutustehnika kulud	8 185	18 144
Pangateenused	11 741	46 027
Telefoni- ja postikulu	82 703	73 504
Autokulud	213 495	190 538
Muud transpordiga seotud kulud	110 716	70 309
Kindlustused	60 678	62 827
Lootusetute võlgnevuste kuluks kandmine	4 976	0
Muud tegevuskulud	233 390	286 642
Kokku	923 125	986 587

Juhatuse liige:



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date.....10.05.2004.....
Allkiri/Signature.....
OÜ KL Partners

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

	2003	2002
Saadud intressid	8 124	3 181
Makstud intressid	-847 097	-1 174 883
Kokku	-838 973	-1 171 702

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNU

29-06-2004

Lisa 14 Seotud osapooled

Sadamahalduse OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Sadamahalduse OÜ on 2003. a ostnud teenuseid ning osutanud teenuseid (põhivara rentimine, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

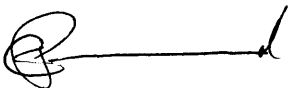
	2003	
	Ostud	Müügid
Emaettevõtte	49 140	0
Emaettevõtjaga seotud grupi ettev.	2360	1 500
Teenuste ost-müük kokku	51 500	1 500

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.03	31.12.02
Emaettevõtjaga seotud grupi ettev.	1500	0
Lühiajalised nõuded kokku	0	0

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Juhatuse liige:



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date.....10.05.2004.....
Allkiri/Signature.....
OÜ KL Partners

29-06-2004

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. a majandusaasta aruandele

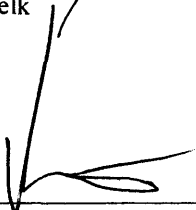
Sadamahalduse OÜ 2003. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 31. mai 2004 otsusega, allkirjastamine 31. mail 2004:



Juhatuse esimees
Erliko Parisalu



Juhatuse liige
Anne Kelk



Juhatuse liige
Aare Käära

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUK

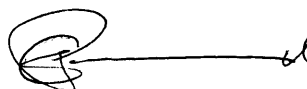
29-06-2004

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk 2003.a. lõpuks	4 056 126
2003.a. puhaskasum	1 250 118

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2003. majandusaasta aruande kinnitamist	5 306 244
---	-----------

Sadamahalduse OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku lisada 2003 aasta puhaskasum Eelmiste aastate jaotamata kasumi jäägile.





Osühing KL Partners
Jõe 3, Tallinn 10151

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

29-06-2004

Sadamahalduse OÜ osanikele

Audiitori järeldusotsus

Oleme auditeerinud Sadamahalduse OÜ 31.detsembril 2003.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta. Meie ei ole auditeerinud osaühingu eelmiste aastate raamatupidamise aastaaruandeid.

Auditi viisime läbi vastavuses Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit oleks sooritatud viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega väita, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu. Audit hõlmas väljavõttelist algdokumentide kontrolli ja tõestusmaterjalide kogumit, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Auditi käigus on jälgitud raamatupidamisarvestuse korralduse vastavust Eestis kehtivatele seadustele ja normatiividele ning rahvusvaheliselt tunnustatud hea raamatupidamistava põhimõtetele. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Sadamahalduse OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2003 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 10.mail 2004.a.

Ksenia Lukkanen
Vannutatud audiitor
Tunnistus nr.373

TARTU MAAKOHU
REGISTRIOSAKONN
SISSE TULNU
29-06-2004

Sadamahalduse OÜ osanike nimekiri

Osanike nimekiri seisuga 10. juuni 2004.a.

- Aare Käära, elukoht Tartus, Nõlvaku tn. 13 krt.17 ; isikukood 36112092720; kuulub osa nimiväärtusega viisteist tuhat (15 000.-)krooni
- Lõuna Varahalduse osaühing, asukoht Tartus, Soola tn.7; registrikood 10015379; kuulub osa nimiväärtusega kaheksakümmend viis tuhat (85 000 .-) krooni