

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: AS Silport Kinnisvara**registrikood: 10444519**

tänava/talu nimi, Kesk 2

küla/alev/alevik/linn: Sillamäe linn

postisihtnumber: 40231

maakond: Ida-Viru maakond

telefon: +372 3929102,+3723929158

faks: +372 3929153

e-posti aadress: kfinants@silmet.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 3 Muud nõuded	13
Lisa 4 Varud	13
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 6 Materiaalne põhivara	15
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	16
Lisa 8 Kapitalirent	16
Lisa 9 Kasutusrent	17
Lisa 10 Laenukohustused	18
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 12 Aktsiakapital	19
Lisa 13 Müügitulu	20
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 16 Tööjõukulud	21
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	21
Lisa 18 Seotud osapooled	21
Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva	22
Lisa 20 Maksuvõlg	22
Lisa 21 Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	22

Tegevusaruanne

AS Silmet Kinnisvara alustas majandustegevust 1998 aasta 01.juunil.05.detsembril 2005 aastal muudeti AS Silmet Kinnisvara ärinimi,mille kohta on äriregistris kanne nr.28313.Uueks "ärinime"-ks on AS Silport Kinnisvara. AS Silport Kinnisvara omanikeks on AS Silmet Grupp 50%, Famer Holding OÜ 25% ja Optial Holding OÜ 25% osalusega aktsiakapitalis.

Aktsiaseltsi peamisteks tegevusaladeks on:

kinnisvara haldamine,hooldamine ja vara rentimine

ehitus-ja remonttööde korraldamine;

üldehituslik planeerimine;

kommunaalteenuste osutamine;

sideteenuste osutamine jt.

2009.aastal oli ettevõtte realiseerimise netokäive 15,759 tuhat krooni,seega keskmiselt 1,313 tuhat krooni kuus. 2008.aasta realiseerimise netokäive moodustas 15,050 tuhat krooni. Võrreldes eelmise majandusaastaga on käive tõusnud 709,0 tuhande krooni võrra,mis on tingitud täiendavate ruumide rentimisest AS Sillamäe Sadama poolt. 63% käibest moodustab teenuste müük seotud osapooltele. Teenuste müük seotud osapooltele kokku moodustas aruandeaastal 9,931 tuhat krooni,millest suurem oli teenuste müük AS-le Sillamäe Sadam- 6,796 miljonit krooni Tegevusalade lõikes on suurema osatähtsusega ruumide rentimine,millele järgneb sideteenuste -transpordi-ja pesula teenuste osutamine.Ruumide rentimisest saadud tulu oli 7,731 tuhat krooni ehk 49,03 %.

Käesoleva majandusaasta ärikasum oli 2,939 tuhat krooni, intressikulud moodustasid 1,215 tuhat krooni.Seega kujunes majandusaasta puhaskasumiks 1,724 tuhat. krooni.

Ettevõtte tööd iseloomustavad suhtarvud:

Ettevõtte aktive tulukus (puhaskasum x 100/koguvara)%

Lihtaktsiate omakapitali tulukus (kasum x 100/omakapital)%

Ettevõtte tegevustulukus (puhaskasum/realiseerimise netokäive x 100)%

Intressikulude kattekordaja= kasum enne makse ja intresse/intressikulud

Ettevõtte aktive tulukus 4,59 (2008:-2,60), lihtaktsiate omakapitali tulukus 1,29 (2008: -8,68), ettevõtte tegevustulukus 0,11 (2008:-6,73), lühiajalise võlgnevuse kattekordaja 0,33 (2008: 0,30), võlakordaja 61,00 (2008:69,83) ja intressikulude kattekordaja 2,43 (2008: 0,36).

Võrreldes eelmise majandusaastaga on ettevõtte tööd iseloomustavad näitajad oluliselt paranenud,kuid endiselt on ebarahuldav likviidsuse näitaja.

Kokku oli keskmine töötajate arv aruandeaastal 30 inimest, arvestatud töötasu 3,407 tuhat krooni. Juhatusel liikmele arvestati töötasu 720,0 tuhat krooni. Nõukogu liikmetele ei ole töötasu ega preemiat arvestatud.

2009.aastal pöörasime olulist tähelepanu kinnisvara haldamisega seotud teenuste laiendamisele ja teenuste kvaliteedi tõstmisele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab AS-i Silport Kinnisvara 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

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

AS Silport Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Tõnis Seesmaa

Juhatuse liige

Sillamäe 15.mai 2010

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	14 922	12 268	
Nõuded ja ettemaksed	2 662 425	1 966 684	2,3
Varud	36 548	36 548	4
Kokku käibevara	2 713 895	2 015 500	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	30 464 953	31 515 500	5
Materiaalne põhivara	4 390 588	5 138 190	6
Immateriaalne põhivara	32 808	49 026	7
Kokku põhivara	34 888 349	36 702 716	
Kokku varad	37 602 244	38 718 216	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 166 178	3 357 827	10
Võlad ja ettemaksed	4 550 004	3 970 841	11
Kokku lühiajalised kohustused	8 716 182	7 328 668	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	14 081 732	18 247 829	10
Võlad ja ettemaksed	1 401 049	1 461 964	
Kokku pikaajalised kohustused	15 482 781	19 709 793	
Kokku kohustused	24 198 963	27 038 461	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	600 040	600 040	12
Ülekurss	10 372 318	10 372 318	
Kohustuslik reservkapital	60 000	60 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	647 397	1 660 883	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 723 526	-1 013 486	
Kokku omakapital	13 403 281	11 679 755	
Kokku kohustused ja omakapital	37 602 244	38 718 216	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	15 759 404	15 049 740	13
Muud äritulud	65 520	63 761	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 321 599	-6 416 101	14
Mitmesugused tegevuskulud	-1 011 299	-949 399	15
Tööjõukulud	-4 561 600	-5 111 312	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 827 808	-1 936 510	5,6
Muud ärikulud	-164 097	-129 653	
Ärikasum (-kahjum)	2 938 521	570 526	
Finantstulud ja -kulud	-1 214 995	-1 584 012	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 723 526	-1 013 486	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 723 526	-1 013 486	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 938 521	570 526	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 827 808	1 936 510	5,6,7
Kokku korrigeerimised	1 827 808	1 936 510	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-651 161	301 545	
Varude muutus	0	25 542	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	518 330	1 441 797	
Laekunud intressid	10	51	
Makstud intressid	-1 215 005	-1 559 722	
Kokku rahavood äritegevusest	3 418 503	2 716 249	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-13 442	-119 919	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-13 442	-119 919	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	750 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 002 647	-2 965 241	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-399 760	-409 634	8.10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 402 407	-2 624 875	
Kokku rahavood	2 654	-28 545	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 268	40 813	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 654	-28 545	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 922	12 268	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

								Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Registreerimata aktiikapital	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	600 040	0	10 372 318	0	60 000	0	1 660 883	12 693 241
Aruandeperioodi kasum (kahjum)							-1 013 486	-1 013 486
31.12.2008	600 040	0	10 372 318	0	60 000	0	647 397	11 679 755
Aruandeperioodi kasum (kahjum)							1 723 526	1 723 526
31.12.2009	600 040	0	10 372 318	0	60 000	0	2 370 923	13 403 281

Täpsem info aktiikapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i SILPORT KINNISVARA 2009.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ka kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserniettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla-hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi otstarbel soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte(maa,hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu saamise 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 akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringute amortisatsioonimäär on 2% aastas. Maad ei amortiseerita. Hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus-ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt.

Maad ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberkvalifitseerimisel "müügiotol põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi põhjendatust.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt.

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 5000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	50
Tootmiseseadmed	12
Muud masinad ja seadmed	10
Muu inventar ja IT seadmed	5

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad 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. Rendimaksud 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. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt

kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtja kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakedatavatest amortisatsioonipõhimõtetest. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi juooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseslt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga sanal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaal väärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohuistustelt intressikulu kasutatdes sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumistähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtte kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 01. jaanuarist 2008. a. on maksumääraks 21/79 netodividendidele. Kuna tulumaksuobjektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekkis edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on aastaaruande koostamisel loetud:

Omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);

teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;

tegev ja kõrgemat juhtkonda;

eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;

Ettevõtte on kolm aktsionäri, kellest ükski ei oma kontrollitavat mõju ettevõtte üle;

Omanikega seotud ettevõtted on: AS Silmet Grupp, AS Sillamäe Sadam, AS Sillamäe Soojuselektrijaam, AS Silsteve ja AS Ökosil.

Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted on: MTÜ Sillamäe Vabatsiooni Arendus ja OÜ Seesmaa Kinnisvara.

AS Silport Kinnisvara arvelduskontod AS-is Swedbank kuuluvad AS Silmet Grupp kontsernikonto koosseisu. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

Kontsernikontolt ei ole AS-le Silport Kinnisvara intresse arvestatud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul, kui teenus osutatakse pikema perioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Tulu kajastamine liitumistasudest

Uutelt võrguga liitujatelt saadud liitumistasud kajastatakse bilansis kirjel "Tulevaste perioodide ettemakstud tulud".

Liitumistasu kajastatakse tuluna seoses tehtud investeeringute kasuliku eluea jooksul.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	708 875	1 163 056
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	651 365	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 298 465	803 628
Kokku nõuded ostjate vastu	2 658 705	1 966 684
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-651 365	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-651 365	0

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete osas ostjate vastu toimusid järgmised muutused (aasta kohta) vt.lisa 21.

Täpsem info seotud osapoolte vastu on toodud lisa 18.

Lisa 3 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	0	0		
Intressinõuded	0	0		
Dividendinõuded	0	0		
Viitlaekumised	0	0		
Muud nõuded	3 720	3 720		
Kokku muud nõuded	3 720	3 720		

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	0	0		
Intressinõuded	0	0		
Dividendinõuded	0	0		
Viitlaekumised	0	0		
Muud nõuded	0	0		
Kokku muud nõuded	0	0		

Aruandeperioodil töötajatele enammakstud töötasu.

Lisa 4 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Müügiks ostetud kaubad	36 548	36 548
Kokku varud	36 548	36 548

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	166 800	34 874 212	35 041 012
Akumuleeritud kulum		-2 429 185	-2 429 185
Jääkmaksumus	166 800	32 445 027	32 611 827
Ostud ja parendused	0	2 910	2 910
Müügid		-46 014	-46 014
Amortisatsioonikulu	0	-1 053 224	-1 053 224
Muud muutused	0		
31.12.2008			
Soetusmaksumus	166 800	34 831 108	34 997 908
Akumuleeritud kulum	0	-3 482 409	-3 482 409
Jääkmaksumus	166 800	31 348 699	31 515 499
Amortisatsioonikulu	0	-1 050 546	-1 050 546
31.12.2009			
Soetusmaksumus	166 800	34 831 108	34 997 908
Akumuleeritud kulum	0	-4 532 955	-4 532 955
Jääkmaksumus	166 800	30 298 153	30 464 953

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 001 056	5 440 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 518 561	3 248 640

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 10)

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2007							
Soetusmaksumus	1 954 531	2 987 327	171 265	2 908 133	6 066 725	1 159 776	9 181 032
Akumuleeritud kulum	-206 283	-488 319	-157 071	-1 641 337	-2 286 727	-799 772	-3 292 782
Jääkmaksumus	1 748 248	2 499 008	14 194	1 266 796	3 779 998	360 004	5 888 250
Ostud ja parendused	97 642			19 367	19 367		117 009
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	97 642						97 642
Muud ostud ja parendused				19 367	19 367		19 367
Amortisatsioonikulu	-93 583	-291 146	-8 985	-285 840	-585 971	-187 515	-867 069
31.12.2008							
Soetusmaksumus	2 052 173	2 987 327	171 265	2 927 500	6 086 092	1 159 776	9 298 041
Akumuleeritud kulum	-299 866	-779 465	-166 056	-1 927 177	-2 872 698	-987 287	-4 159 851
Jääkmaksumus	1 752 307	2 207 862	5 209	1 000 323	3 213 394	172 489	5 138 190
Ostud ja parendused				13 442	13 442		13 442
Muud ostud ja parendused				13 442	13 442		13 442
Amortisatsioonikulu	-97 163	-291 147	-2 315	-227 705	-521 167	-142 714	-761 044
31.12.2009							
Soetusmaksumus	2 052 173	2 981 903	171 264	2 940 942	6 094 109	1 143 439	9 289 721
Akumuleeritud kulum	-397 029	-1 065 188	-168 370	-2 154 882	-3 388 440	-1 113 664	-4 899 133
Jääkmaksumus	1 655 144	1 916 715	2 894	786 060	2 705 669	29 775	4 390 588

Kapitalirendi korras on soetatud universaalne teehooldusmasin Mercedes Benz Axor 1823 K.

Lisa 8

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	167 079	167 079
Akumuleeritud kulum	-101 835	-101 835
Jääkmaksumus	65 244	65 244
Amortisatsioonikulu	-16 218	-16 218
31.12.2008		
Soetusmaksumus	167 079	167 079
Akumuleeritud kulum	-118 053	-118 053
Jääkmaksumus	49 026	49 026
Amortisatsioonikulu	-16 218	-16 218
31.12.2009		
Soetusmaksumus	167 079	167 079
Akumuleeritud kulum	-134 271	-134 271
Jääkmaksumus	32 808	32 808

Immateriaalse varana on bilansis arvele võetud arvutiprogramm SAF-5,2 ja Müügisüsteem "Buum-SOL".

Lisa 8 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused kokku	1 350 873	375 342	975 531	0
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused kokku	1 750 638	399 760	1 350 878	0

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2009	1 916 714	1 916 714
31.12.2008	2 207 861	2 207 861

Ettevõtte rendib kapitalirendi korras universaalset teeholdusmasinat Mercedes- Benz Axor 1823 K. Kapitalirendilepingus on fikseeritud

vara maksumus EUR-des ja Eesti kroonides. Liisinglepingu maksegraafik on nii EUR-des kui ka Eesti kroonides. Intressimäär aastast moodustab Euro 6 kuu Euribor, millele lisandub marginaal 1,5%.

Lisa 9 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2009	2008
Kasutusrenditulu	5 853 904	3 596 866
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	895 075	747 012
1-5 aasta jooksul	7 681 075	5 667 978
Rendile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	30 464 953	31 515 499
Kokku	30 464 953	31 515 499

31.12.2009.a. seisuga on sõlmitud mittekatkestatavad rendilepingud nelja ettevõttega hoone 602 (reisiterminal) Sõtkes tn.1A väljarentimiseks: AS Sillamäe Sadam 807,8 m², AS Silsteve 45,32 m², Maksu-ja Tolliamet 114,3 m² ja AS Eesti Loots 32,72 m². Kokku 1000,14 m². Keskmiseks rendihinnaks kujunes 160 krooni m².

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	438 181	442 728
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	438 181	442 728
1-5 aasta jooksul	2 089 426	2 213 640

AS Silport Kinnisvara on võtnud kasutusrendile hoone 147 aadressil Kesk tn.4 ja 602 aadressil Sõtkes tn.1A Sillamäe. Hoonete rendilepingud on sõlmitud AS-ga Sillamäe Sadam tähtajaga viiskümmend(50) aastat. Hoonete kasutamise eest maksab AS Silport Kinnisvara igakuiselt renti arvestusega ükskorda krooni hoone teenindamiseks vajaliku maa-ala ruutmeetri eest. Hoone teenindamiseks vajalik maa-ala suurus on 1288 m² hoone 147 ja 1750 m² hoone 602. Hoonete sihtotstarve on kasutamine bürooruumidena ja äripindadena. Sihtotstarbe muutmiseks on vajalik rendileandja kirjalik nõusolek. Renditud ruumide omandiõiguse üleminekul rendileandjalt teisele isikule jäävad AS Sillamäe Sadam ja AS Silport Kinnisvara vahel sõlmitud rendilepingud jõusse ka uue omaniku suhtes, kui seaduses ei ole ettenähtud teisiti.

Lisaks eelnevale rendib AS Silport Kinnisvara kasutusrendi korras sõiduauto Mazda 6, kaubikut Citroen Berlingo, kohvi-ja kioskiautomaati ja gaasiseadet.

Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
AS SEB Ühispank	3 040 837	3 040 837		
AS Sillamäe Soojuselektrijaam	750 000	750 000		
Lühiajalised laenud kokku	3 790 837	3 790 837		
Pikaajalised laenud				
AS SEB Ühispank	11 106 202		11 106 202	
Sillamäe Soojuselektrijaam	2 000 000		2 000 000	
Pikaajalised laenud kokku	13 106 202		13 106 202	
Kapitalirendikohustused kokku	1 350 873	375 342	975 531	0
Laenukohustused kokku	18 247 912	4 166 179	14 081 733	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
AS SEB Ühispank	3 002 647	3 002 647		
Lühiajalised laenud kokku	3 002 647	3 002 647		
Pikaajalised laenud				
AS SEB Ühispank	14 102 371		14 102 371	
AS Sillamäe Soojuselektrijaam	2 750 000		2 750 000	
Pikaajalised laenud kokku	16 852 371		16 852 371	
Kapitalirendikohustused kokku	1 750 638	399 760	1 350 878	0
Laenukohustused kokku	21 605 656	3 402 407	18 203 249	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2009	166 800	30 298 153	30 464 953
31.12.2008	166 800	31 348 699	31 515 499

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes.

AS SEB Ühispank poolt väljaantud esimese laenu intressimäär on Euribor+1,6% ja laenu tagastamise tähtaeg 30.09.2013.a. Laenu jääk 8,622,179 krooni.

AS SEB Ühispank poolt väljaantud teise laenu intressimäär on 4,84% ja laenu tagastamise tähtaeg 01.12.2011.a. Laenu jääk on 5,524,860 krooni.

AS Sillamäe Soojuselektrijaama poolt väljaantud esimese laenu intressimäär on Euribor+2%, laenu tagastamise tähtaeg on 15.08.2012.a. Laenu jääk on 2,000,000 krooni.

AS Sillamäe SEJ poolt väljaantud teise laenu intressimäär on Euribor+4,75 2%. Laenu tagastamise tähtaeg on 31.12.2010.a. Laenu jääk on 750,000 krooni.

Kapitalirendikohustuste intressimäär on Euro 6 kuu Euribor, millele lisandub marginaal 1,5%, tagasimakse lõplik tähtaeg on 30.05.2013.a. Kapitalirendi jääk on 1,350,673 krooni.

AS Silport Kinnisvara poolt saadud laenude tagatiseks on panditud järgmised varad:

Hüpooteek kinnistule asukohaga Kesk tn.1B, Sillamäe (katastritunnus: 73501:001:0023) I jrk. summas 13,000,000 krooni, bilansiline

jääkväärtus 8,609,514 krooni.

Hüpoteek kinnistule asukohaga Kesk tn.4,Sillamäe (katastritunnus: 73501:001:0063) I jrk.) summas) 9,100,000 krooni,bilansiline jääkväärtus 13,461,459 krooni.

Hüpoteek hoonestusõigusele asukohaga Sõtke tn.1A,Sillamäe (katastritunnus:73501:001:0077) I jrk.,summas 10,000,000 krooni, bilansiline jääkväärtus 8,409,387 krooni.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	880 130	990 294
Võlad töövõtjatele	653 067	739 362
Maksuvõlad	419 972	248 948
Muud võlad	155 363	140 695
Võlad seotud osapooltele	2 353 456	1 761 787
Muud viitvõlad	27 101	28 840
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud	60 915	60 915
Kokku võlad ja ettemaksed	4 550 004	3 970 841

Lühiajaliste kohustuste all on kajastatud "muud võlad" maksude viitvõlg, " muud viitvõlad" on: arvestuslik laenuintress SEB Eesti Ühis pangale 18,236 krooni ning aruandeaalused isikute võlg 8,865 krooni."Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud" on kiudoptilise kaabliga liitumistasu. Pikaajaliste kohustuste all on summas 1,401,049 "muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud" kajastatud kiudoptilise kaabliga liitumistasu.

Maksuvõlad liikide lõikes vt.lisa 20.

Seisuga 31.detsember 2009 oli ettevõtte käibekapital negatiivne.Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2010 aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused.

Lisa 12 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	600 040	600 040
Aktsiate arv (tk)	60 004	60 004
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10	10

Ettevõtte jaotamata kasum 31.detsember 2009.a. seisuga moodustas 2,307,923 krooni (31.detsember 2008:647,397) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01.jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumilt omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1,823,259 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 484,664 krooni.

Seisuga 31.detsember 2008.a. oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 511,444 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 135,953 krooni.

Lisa 13 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 728 112	15 049 740
Hispaania	31 292	0
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	15 759 404	15 049 740
Kokku müügitulu	15 759 404	15 049 740
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvaraga seotud teenused EMTAK kood 6832	12 654 846	11 142 216
Telekommunikatsiooniteenused-EMTAK kood 61901	2 625 786	3 061 845
Pesula teenused--EMTAK kood 96011	478 772	845 679
Kokku müügitulu	15 759 404	15 049 740

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Tooraine ja materjal	437 808	729 447
Müügi eesmärgil ostetud teenused	3 205 000	4 045 000
Energia	1 644 511	1 483 000
Elektrienergia	616 924	604 062
Soojusenergia	801 028	662 197
Kütus	226 559	216 741
Remondimaterjal,tööriistad,inventar	34 280	61 000
Muud teenused	0	97 654
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	5 321 599	6 416 101

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Maarent	304 985	0
Üür ja rent	339 066	257 119
Mitmesugused bürookulud	23 460	22 978
Lähetuskulud	22 407	18 629
Varakindlustus	54 834	57 930
Erisoodustused, vastuvõtukulud	72 958	87 985
Reklaam, tetmeteosed, ajalehed, ajakirjad	12 627	24 083
Muud	180 962	480 675
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 011 299	949 399

2008.aastal on maarent summas 304,985 kajastatud real "muud"

Lisa 16 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	3 407 096	3 850 976
Sotsiaalmaksud	1 154 504	1 260 336
Kokku tööjõukulud	4 561 600	5 111 312
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	30	33

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	10	51
Intressikulud	-1 215 005	-1 584 063
Intressikulu laenudelt	-1 151 478	-1 457 087
Intressikulu kapitalirendilt	-63 527	-126 976
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 214 995	-1 584 012

Lisa 18 Seotud osapooled

(kroonides)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	720 000	720 000

AS Silport Kinnisvara on aastaaruande koostamisel lugenud seotud osapoolteks omanikke, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid, tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

AS Silport Kinnisvara on 2009. aastal müünud kaupu ja osutanud teenuseid seotud osapooltelt summas 9,931,200 krooni (2008: 7,553,659 krooni).

Nimetatud tehingutest on ettevõttel seotud osapoolte vastu 31.12.2009.a. seisuga nõudeid summas 1,252,404 krooni (2008: 803,628 krooni). Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2009 aastal nii nagu ka 2008 aastal moodustatud allahindluseid.

AS Silport Kinnisvara on 2009. aastal ostnud kaupu ja teenuseid seotud osapooltelt 2,235,756 krooni (2008: 2,540,606 krooni). Nimetatud tehingutest on ettevõttel kohustused seotud osapoolte vastu summas 5,103,456 krooni (2008: 4,511,787 krooni).

*Kohustused seotud osapoolte vastu sisaldavad ka pikaajalise laenu 2,000,000 krooni ja lühiajalise laenu 750,000 krooni, mille kohta on täiendav informatsioon lisas 10.

AS Silport Kinnisvara kontrollivaks osapooleks on AS Silmet Grupp 50% osalusega aktsiakapitalist.

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemist, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Majandusaasta aruande kinnitamiseni 14.05.2010.a. ei ole toimunud sündmusi, mis mõjutaksid 2009 majandusaasta tulemusi.

Lisa 20 Maksuvõlg

Maksuvõlad jagunevad maksuliikide lõikes järgmiselt:

	2009.a.	2008.a.
Sotsiaalmaks	185,941	114,007
Üksikisiku tulumaks	88,202	55,080
Käibemaks	115,012	71,619
Muud maksud	15,957	8,242
Maksu intressid	14,860	0
Kokku	419,972	248,948

Lisa 21 Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete osas ostjate vastu toimusid järgmised muutused:

	2009.a.	2008.a.
Saldo perioodi alguses	0	0
Täiendavalt kajastatud allahindlus	0	0
Bilansist välja kantud lootusetud nõuded	42,659	13,072
Varem ebatõenäoliselt tunnustatud nõuete laekumine	0	0
Saldo perioodi lõpus	0	0

Aruande digitaalallkirjad

AS Silport Kinnisvara (registrikood: 10444519) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÖNIS SEESMAA	Juhatuse liige	14.05.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Silport Kinnisvara aktsionäridele

Aruanne raamatupidamisaruannete kohta

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Silport Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega, mis nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Silport Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata antud asjaolu osas märkust meie arvamuses, juhime tähelepanu, et AS Silport Kinnisvara lühiajalised kohustused seisuga 31.12.2009 ületavad käibevarasid summas 6 miljonit krooni. AS Silport Kinnisvara aktsionärid on kinnitanud valmisolekut tagada AS Silport Kinnisvara majandustegevuse jätkamine.

Ivar Kiigemägi
Ernst & Young Baltic AS
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Märt-Martin Arengu
Vannutatud Audiitor

15.05.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Silport Kinnisvara (registrikood: 10444519) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	15.05.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	647 397
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 723 526
Kokku	2 370 923
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 370 923
Kokku	2 370 923

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12654846	80.30%	Jah
Muu telekommunikatsioon	61901	2625786	16.66%	Ei
Tekstiil- ja karusnahatoodete pesu ja keemiline puhastus	96011	478772	3.04%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	Kfinants@silmet.ee
Faks	+372 39 29 153
Mobiiltelefon	+372 50 49 706
Mobiiltelefon	+372 55 31 770
Telefon	+372 39 29 647
Telefon	+372 3929158
Telefon	+372 3929102
Faks	+372 3939153
Telefon	+372 3929102
E-posti aadress	kfinants@silmet.ee
Telefon	+372 3929158