

29. Ub. 2004

.....lk. nr. 24831

Trüü Ostrov


OÜ PORT ARTUR MAX
2003. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ärinimi:	Osaühing Port Artur Max
Äriregistri kood:	10868969
Periood:	13.08.2002-31.12.2003
Aadress:	Hommiku 2, Pärnu 80010, Eesti
Telefon:	44 78 888
Faks:	44 78 880
Põhitegevusala	Kinnisvaratchingud ja -haldamine
Lisatud dokumendid	1. Majandusaasta kasumijaotamise aruanne 2. Osanike nimekiri

Sisukord

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	3
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	3
BILANSS	4
KASUMIARUANNE	5
RAHAVOOGUDE ARUANNE	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
LISAD OÜ PORT ARTUR MAX 2003.A. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE JUURDE	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	8
Lisa 1 Raha ja pangakontod	10
Lisa 2 Muud lühiajalised nõuded ja ettemakstud kulud	10
Lisa 3 Materiaalse põhivara liikumised	10
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Muud lühiajalised kohustused	10
Lisa 6 Maksud	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Realiseerimise netokäive	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	11
Lisa 11 Finantsvarade ja kohustuste õiglane väärtus	12
Lisa 12 Valuutarisk	12
Lisa 13 Krediidirisk	12
TEGEVUSARUANNE	13
MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ARUANNE	14
JUHATUSE ALLKIRJAD 2003.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	15
OSANIKE NIMEKIRI	16



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 3 kuni 12 toodud OÜ Port Artur Max 2003.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on vastavuses Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS) ning kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
3. kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. OÜ Port Artur Max on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Juhatus liige
Viljo Vetik

Juhatus liige
Kaido Kruusojä

Pärnu, 15. märts 2004

BILANSS

(kroonides)

31.12.2003 algbilanss Lisad**VARAD****Käibevara**

Raha ja pangakontod	369 035	40 000 Lisa 1
Nõuded ostjate vastu	45 846	0
Muud lühiajalised nõuded ja ettemakstud kulud	98 813	0 Lisa 2
Käibevara kokku	513 694	40 000

Põhivara

Materiaalne põhivara	14 748 073	0 Lisa 3
Põhivara kokku	14 748 073	0

VARAD KOKKU:**15 261 767 40 000****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL****Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused	13 115 000	0 Lisa 4
Tarnijatele tasumata arved	97 559	0
Muud lühiajalised kohustused	61 740	0 Lisa 5
Lühiajalised kohustused kokku	13 274 299	0

Pikaajalised kohustused

Laenukohustused	1 624 285	0 Lisa 4
Rendi ettemaksed	23 000	0
Pikaajalised kohustused kokku	1 647 285	0

Kohustused kokku**14 921 584 0****Omakapital osaühingus**

Osakapital	40 000	40 000 Lisa 7
Jaotamata kasum	300 183	0
Omakapital aktsiaseltsis kokku	340 183	40 000

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU:**15 261 767 40 000**


KASUMIARUANNE

(kroonides)

2003 Lisad

ÄRITULUD

Realiseerimise netokäive

792 673 Lisa 8

Äritulud kokku

792 673

ÄRIKULUD

Kaubad, toore, materjal ja teenused

-190 103 Lisa 9

Mitmesugused tegevuskulud

-106 318

Tööjõu kulud

-331 968

S.h. palgakulu

-249 600

S.h. sotsiaalmaksu kulu

-82 368

Põhivara kulum ja väärtuse langus

-48 209 Lisa 3

Ärikulud kokku

-676 598

Ärikasum

116 075

Finantstulud/kulud

Finantstulud

184 108

Kokku finantstulud/kulud

184 108

Puhaskasum

300 183



RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	2003	algbilanss Lisad
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	116 075	0
<u>Korrigeerimised:</u>		
Põhivara amortisatsioon	48 209	0 Lisa 3
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-144 659	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	182 299	0
Kokku rahavood äritegevusest	201 924	0
 Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara ost	-12 988 412	0 Lisa 3
Saadud intressid	523	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-12 987 889	0
 Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenu	13 115 000	0 Lisa 4
Osakapitali sissemakse	0	40 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	13 115 000	40 000
 Raha muutus kokku	329 035	40 000
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40 000	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	369 035	40 000 Lisa 1



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Algsaldo	40 000	0	40 000
Aruande perioodi kasum	0	300 183	300 183
Saldo 31.12.2003	40 000	300 183	340 183

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 7.



LISAD OÜ PORT ARTUR MAX 2003.A. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE JUURDE**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

OÜ Port Artur Max asub Eesti Vabariigis, Pärnus, Hommiku tänav 2. Ettevõtte tegeleb kinnisvara haldamise- ja arendustegevusega. OÜ Port Artur Max osanikeks on OÜ Port Artur Grupp. Seisuga 31.12.2003 töötas ettevõttes 4 inimest.

OÜ Port Artur Max 2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

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

Materiaalne põhivara v.a. kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

Rajatised	8%
Lõpetamata ehitus	0%
Maa	0%

Finantsinstrumendid

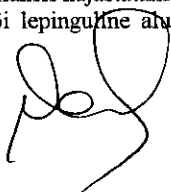
Finantsvara ja kohustused kajastatakse bilansis tehingupäeval ning võetakse arvele soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse finantsvarasid õiglase väärtuse meetodil ning kohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kasumid ning kahjumid finantsinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Kohustused

Kõik teadaolevad kohustused ja eraldised kajastatakse bilansis, kui nende suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata ning nende realiseerumine on tõenäoline. Potentsiaalsed kohustused, garantiid ja käendused kajastatakse bilansiväliselt. Pikaajalistena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg arvestatuna bilansikuupäevast on pikem kui üks aasta.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik



maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest. Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

Laenukulud

Laenukulusid ei kapitaliseerita, vaid kantakse raamatupidamise aruandes perioodi kuludesse.

Müügitulu arvestamine

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

Tulumaksu arvestus

Kuni 31. detsember 2002 maksustatakse vastavalt tulumaksuseadusele (jõustus 1. jaanuaril 2000) ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele väljamakstavaid dividende (26/74 netodividendina väljamakstud summalt). Vastavalt alates 1. jaanuarist 2003 kehtima hakanud seadusemuudatusele maksustatakse tulumaksuga ettevõtte poolt väljamakstavaid dividende olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 26/74 netodividendina väljamakstud summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 6.

Alates 1. jaanuarist 2003 väljakuulutatavate dividendide osas kajastatakse vastavalt kehtima hakanud raamatupidamise seaduse muudatusele dividendide tulumaksu dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Kohustuslik reservkapital

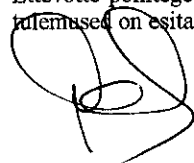
OÜ Port Artur Max moodustab kohustuslikku reservkapitali vähemalt 1/20-na puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist. Vastavalt Äriseadustikule ei kuulu reservkapital osanike vahel jaotamisele.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse kontrolli või olulist mõju omavaid isikuid, s.h. osanikke, juhtkonna võtmeisikuid ning ettevõtteid, mida omavad juhtkonna võtmeisikud ning osanikud.

Põhi- ja kõrvaltegevused

Ettevõtte põhitegevus on kinnisvara haldamine ja arendamine. Kõik muud tegevused on loetud kõrvaltegevusteks, mille tulemused on esitatud kas muude äritulude ja kuludena või finantstulude ja -kuludena.



Lisa 1 Raha ja pangakontod
(kroonides)

	31.12.2003	algbilanss
Kassa	239 300	0
Arvelduskontod	129 735	40 000
Kokku	369 035	40 000

Lisa 2 Muud lühiajalised nõuded ja ettemakstud kulud
(kroonides)

	31.12.2003
Ettemaksed tarnijatele	49 288
Maksude ettemaksed (vt. ka lisa 6)	49 525
Kokku	98 813

Lisa 3 Materiaalse põhivara liikumised
(kroonides)

	Rajatised	Lõpetamata ehitus	Maa	Kokku
Aruandeperioodil soetatud	1 807 870	8 533 800	4 454 612	14 796 282
2003. arvestatud kulum	-48 209	0	0	-48 209
Soetusmaksumus 31.12.2003	1 807 870	8 533 800	4 454 612	14 796 282
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	-48 209	0	0	-48 209
Jääkmaksumus 31.12.2003	1 759 661	8 533 800	4 454 612	14 748 073

Lisa 4 Laenukohustused
(kroonides)

31.12.2003	Laenu saldo	Maksetähtaeg	Intressimäär
Tagatiseta lühiajalised võlakohustused (vt ka lisa 10)	13 115 000	2004	0%
Tagatiseta pikaajalised võlakohustused (vt ka lisa 10)	1 624 285	2005	0%
KOKKU	14 739 285		

Tagatiseta pikaajalistel võlakohustustel on lepingujärgne intress 0%, raamatupidamises on nad viidud turuhinda, diskonteerides turu keskmise intressiga 5,5%, lõpptähtaeg on 2005. a.

Lisa 5 Muud lühiajalised kohustused
(kroonides)

	31.12.2003
Maksuvõlad (vt. ka lisa 6)	20 536
Võlad töövõtjatele	41 204
Kokku	61 740



Lisa 6 Maksud (kroonides)

Ettevõtte maksude ettemaksed on järgmised:

	31.12.2003
Käibemaks	49 525
Kokku	49 525

Ettevõtte maksuvõlad on järgmised:

	31.12.2003
Üksikisiku tulumaks	7 424
Sotsiaalmaks	12 672
Töötuskindlustusmaks	440
Kokku	20 536

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2003 moodustas 300 183 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena (juhul, kui kõik ettevõtte osanikud kuuluksid väljamaksmise hetkel tulumaksuga maksustatavasse kategooriasse), on 78 048 krooni, seega netodividendina oleks võimalik välja maksta vähemalt 222 135 krooni.

Lisa 7 Osakapital

Osakapital jaguneb üldsummas 40 000 krooni 1 osaks nimiväärtusega 40 000 krooni. Osatüingu maksimumkapitaliks põhikirja muutmata on 160 000 krooni.

Lisa 8 Realiseerimise netokäive (kroonides)

Ettevõtte käibe summas krooni 792 673 moodustas Pärnu äärelinnas Turba 2 asuva laopinna renditulu ja rentnikele osutatavad kommunaalteenused.

	2003
Laopindade renditulu	783 835
Tulu kommunaalteenuste müügist	7 838
Muu	1 000
Kokku	792 673

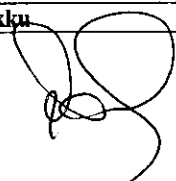
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

	2003
Elekter	42 435
Remondimaterjalid, tööriistad ja inventar	4 242
Muud teenused	143 426
Kokku	190 103

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega (kroonides)

OÜ Port Artur Max on rentinud laopindu järgmistele seotud osapooltele:

	2003
	Müügid
AS Triple Invest	50 000
AS Port Artur	227 500
Kokku	277 500



Ettevõtte on kohustused järgmistele seotud osapooltele:

	Kohustuse jääk 31.12.2003	Intressimäär	Tagasimakse tähtaeg
AS Port Artur (seotud läbi omanike)	13 115 000	0%	2004
AS Triple Invest (seotud läbi omanike)	1 807 870	0%	2005
Kokku kohustused	14 922 870		

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

Lisa 11 Finantsvarade ja kohustuste õiglane väärtus

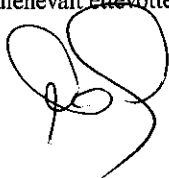
Finantsvarade ja kohustuste bilansilised väärtused ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest. Pikaajalised 0-intressiga finantsvarad ja kohustused on viidud turuhinda, diskonteerides neid turu keskmise intressiga milleks on 5,5%.

Lisa 12 Valuutarisk

Ettevõtte puudub valuutarisk, kuna välisvaluutas kajastatud tehinguid ei toimunud.

Lisa 13 Krediidirisk

Tulenevalt ettevõtte tegevuse iseloomust ei ole OÜ Port Artur Max avatud olulistele krediidiriskidele.



TEGEVUSARUANNE

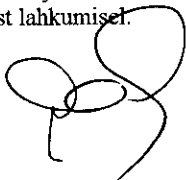
OÜ Port Artur Max asub Eesti Vabariigis, Pärnus, Homniku tänav 2. Ettevõtte tegeleb kinnisvara haldamise- ja arendustegevusega. OÜ Port Artur Max emaettevõtjaks on OÜ Port Artur Grupp.

OÜ-u Port Artur Max aruandeaasta müügitulu oli 792 673 krooni. Ettevõtte käibe moodustas Pärnu äärelinnas Turba 2 asuva laopinna renditulu ja rentnikele osutatavad kommunaalteenused.

Aruandeperioodil osteti kinnistu Pärnu äärelinnas Turba 2. Kokku on aruandeperioodil eelpool nimetatud kinnistusse investeeritud ligi 13 miljonit krooni.

Aruandeperioodil OÜ Port Artur Max suuri kulutusi uurimis- ja arenguväljaminekute tarbeks ei teinud. Samuti ei plaanita ka järgneval majandusaastal eeltoodud kulutusi teha.

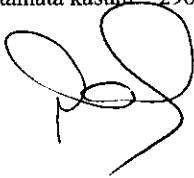
Seisuga 31.12.2003 töötas OÜ-us Port Artur Max 4 inimest ning nende palgakulu koos sotsiaalmaksuga oli 331 968 krooni, kusjuures juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Samuti ei maksta tasusid juhatuse liikmetele nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel.



MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ARUANNE

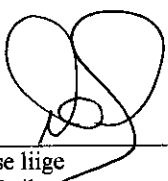
OÜ Port Artur Max juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2003.aasta puhaskasum 300 183 krooni alljärgnevalt:

- eraldised kohustuslikku reservkapitali – 4 000 krooni,
- jaotamata kasum – 296 183 krooni.



JUHATUSE ALLKIRJAD 2003.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Port Artur Max 2003. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt "15" märtsi 2004 a. otsusega, allkirjastamine "15" märtsil 2004.



Juhatuselüige
Viljo Vetik

Juhatuselüige
Kaido Kruusojä

OSANIKE NIMEKIRI

OÜ Port Artur Max osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (15.03.2004) seisuga oli alljärgnev:

1. Osatühing Port Artur Grupp

Isiku- või registrikood:

10898574

Aadress:

Hommiku 2, Pärnu, Eesti Vabariik

Osade arv:

1

Osa nimiväärtus:

40 000

