

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2010

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2010

**ärinimi või sihtasutuse nimi:** Osaühing Kakumäe Jahisadam

**registrikood:** 11087854

**tänava/talu nimi,** Tartu mnt 2

**maja ja korteri number:**

**küla/alev/alevik/linn:** Tallinn

**vald:**

**postisihthumber:** 10145

**maakond:** Harju maakond

**telefon:**

**faks:**

**e-posti aadress:**

**veebilehe aadress:**

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva	12
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Vigade korrigeerimine	14

## Tegevusaruanne

OÜ Kakumäe Jahisadam majandustegevus on seotud multifunktsionaalse kinnisvara- ja sadamaarendusega Kakumäe endises kalasadamas ja selle vahetus läheduses. Ettevõtte omanduses on nimetatud piirkonnas viis kinnistut.

Ettevõtte eesmärk on viia lõpuni arendusprojekti detailplaneeringute kehtestamine ja alustada piirkonna väljaarendamist detailplaneeringust tulenevate õiguste ulatuses.

2010.aastal kehtestati Kakumäe jahisadama ja lähiümbruse detailplaneering Lesta 9, 10, 11, 16/18 kinnistute ulatuses. Kehtestatud detailplaneering vaidlustati halduskohtus. Ettevõtte on kaasatud vaidlusesse kolmanda isikuna ning teeb endast oleneva, et vaidlus kiirelt lõpuni menetletaks. Lesta 22 kinnistu detailplaneering eraldati ning menetletakse eraldi. Ettevõtte teostab võimalikke ja vajalikke toiminguid Lesta 22 DP kehtestamiseks 2011-2012 aasta jooksul.

2010. aastaaruandes jätkatakse eelmisele aastaaruandele sarnaselt kahe kinnistu kajastamist kinnisvarainvesteeringutena. Ülejäänud kinnistud on kajastatud varudena. Ettevõttes 2010. aastal töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmetele tasu ei makstud.

MAJANDUSSUHTARVUD				
	2010	2009		
Maksevõime üldine tase	2,44	1,70		
Likviidsuskordaja	0,10	0,05		
Võõrkapitali osatähtsus	0,91	0,99		
Varade tulukus	-0,08	-0,07		
Maksevõime üldine tase =	käibevara / lühiajalised kohustused			
Likviidsuskordaja =	raha + nõuded/ lühiajalised kohustused			
Võõrkapitali osatähtsus =	kohustused / koguvara			
Varade tulukus =	puhaskasum / koguvara			

Sander Kaus  
Juhatusel liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	820 748	413 376	2
Nõuded ja ettemaksed	7 119 090	5 804 770	3
Varud	189 222 649	189 222 649	5
<b>Kokku käibevara</b>	<b>197 162 487</b>	<b>195 440 795</b>	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 000	2 000	4
Kinnisvarainvesteeringud	101 001 538	101 001 538	6
<b>Kokku põhivara</b>	<b>101 003 538</b>	<b>101 003 538</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>298 166 025</b>	<b>296 444 333</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	77 500 000	77 500 000	7
Võlad ja ettemaksed	52 704 370	37 308 537	8
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>130 204 370</b>	<b>114 808 537</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	190 345 000	181 050 000	7
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>190 345 000</b>	<b>181 050 000</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>320 549 370</b>	<b>295 858 537</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	92 100	92 100	9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	489 696	22 096 089	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 969 141	-21 606 393	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>-22 383 345</b>	<b>585 796</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>298 166 025</b>	<b>296 444 333</b>	

## Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-3 113 246	-1 472 767	10
Muud ärikulud	-108 079	-286 283	
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>-3 221 325</b>	<b>-1 759 050</b>	
Finantstulud ja -kulud	-19 747 816	-19 847 343	12
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-22 969 141</b>	<b>-21 606 393</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-22 969 141</b>	<b>-21 606 393</b>	

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum (kahjum)	-3 221 325	-1 759 050	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-79 745	46 328	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-138 961	-190 879	
Makstud intressid	-4 256 184	-4 765 054	12
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-7 696 215</b>	<b>-6 668 655</b>	
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Antud laenud	-1 018 600	-1 850 000	
Antud laenude tagasimaksud	140 000	98 800	
Laekunud intressid	119	17 012	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-878 481</b>	<b>-1 734 188</b>	
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	9 295 000	7 050 000	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	52 100	
Muud väljamaksud finantseerimistegevusest	-312 932	-156 466	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>8 982 068</b>	<b>6 945 634</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>407 372</b>	<b>-1 457 209</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>413 376</b>	<b>1 870 585</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>407 372</b>	<b>-1 457 209</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>820 748</b>	<b>413 376</b>	

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				<b>Kokku</b>
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2008</b>	40 000	4 000	22 096 089	22 140 089
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-21 606 393	-21 606 393
Emiteeritud osakapital	52 100			52 100
<b>31.12.2009</b>	92 100	4 000	489 696	585 796
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-22 969 141	-22 969 141
<b>31.12.2010</b>	92 100	4 000	-22 479 445	-22 383 345

Täpsem informatsioon on lisas nr. 9

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Kakumäe Jahisadam 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### Vigade korrigeerimine

Käesoleval majandusaastal avastasime, et eelneval majandusaastal 2009 on jäänud osaliselt võlakirjadelt intresse arvestamata. Parandusi vaata lisa nr. 14

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiused, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdü finantsvara üle.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. 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. Edasimüügi eesmärgil 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 muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi. Soetatud kinnisvara, mille eesmärgiks on müümine ja alustatakse arendustegevust objekti väärtuse tõstmiseks - käsitletakse kuni arendustegevuse alustamiseni kinnisvarainvesteeringuna ja kui alustatakse arendustegevust, siis liigitatakse ümber varudeks.

### 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 bilansist 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 õiglasel väärtusel. Õiglasel väärtusel muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest"

#### 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.

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.

#### Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2008. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 21/79 ning alates 1. jaanuarist 2009. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt jääb ka edaspidi tulumaksumäär 21/79 peale. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millest tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 11. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

#### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

## Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	55 963	152 875
Deposiidid	764 785	260 501
<b>Kokku raha</b>	<b>820 748</b>	<b>413 376</b>

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	124 245	44 500
Muud nõuded	5 244 845	4 010 270
Laenunõuded	4 350 600	3 472 000
Intressinõuded	894 245	538 270
Ettemaksed	1 750 000	1 750 000
Nõuded sidusettevõttele		
Laenunõuded		
<b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>7 119 090</b>	<b>5 804 770</b>

1,75 milj.EEK ettemaksu on tehtud tehnovõrkude liitumise eest. Peale bilansipäeva on need valmis ehitatud ning võetakse varadena arvele.

## Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	2 000	2 000
<b>Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

Pikaajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud osalus mittetulundusühingus.

## Lisa 5 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Müügiks ostetud kaubad	189 222 649	189 222 649
<b>Kokku varud</b>	<b>189 222 649</b>	<b>189 222 649</b>

Varude all on kajastatud edasimüügi eesmärgil soetatud kinnistud.

Juhatuse kinnitusel ei ole bilansis kajastatud varusid, mille netorealiseerimismaksumus on väiksem bilansilisest maksumusest.

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>01.01.2009</b>	101 001 538
Ostud ja parendused	0
<b>31.12.2009</b>	101 001 538
Ostud ja parendused	0
<b>31.12.2010</b>	101 001 538

2008 a. kinnisvarainvesteeringuid hinnanud rahvusvaheline ekspert Colliers International OÜ. 31.12.2010. seisuga ei ole juhatuse hinnangul vara väärtus muutunud ja allahindluse vajadus puudub.

## Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	77 500 000	77 500 000			5,42%	euro	21.01.2011
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	77 500 000	77 500 000					
Pikaajalised võlakirjad							
Võlakirjad	174 000 000		174 000 000		8%	EEK	31.03.2013
<b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b>	174 000 000		174 000 000				
Muud laenukohustused							
Muud laenud	16 345 000		16 345 000		10%-17%	EEK	20.07.2012-31.03.2013
<b>Muud laenukohustused kokku</b>	16 345 000		16 345 000				
<b>Laenukohustused kokku</b>	267 845 000	77 500 000	190 345 000				

  

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenu, intressimäär 5,42%	77 500 000	77 500 000	0		6,122%	euro	21.07.2010
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	77 500 000	77 500 000	0				
Pikaajalised võlakirjad							
Võlakirjad, intressimäär 8%	174 000 000	0	174 000 000		8%	EEK	31.03.2011
<b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b>	174 000 000	0	174 000 000				
Muud laenukohustused							
Laenukohustused, intressimäär 10%	7 050 000	0	7 050 000		10%	EEK	01.09.2011
<b>Muud laenukohustused kokku</b>	7 050 000	0	7 050 000				
<b>Laenukohustused kokku</b>	258 550 000	77 500 000	181 050 000				

Võlakirjad kannavad lisaks fikseeritud intressile 8% ka lisaintressi, mis on sõltuv varade realiseerimisest ja mida seisuga 31.12.2010 ei ole kajastatud. Alates 01.01.2011.a Võlakirjalt Põhiintressi ei arvestata.

Bilansipäeva järgselt on pikendatud pangalaenu, uueks tähtajaks on 21.01.2012.

Bilansis kajastatud varud ja kinnisvarainvesteeringud on seatud pangalaenu tagatiseks. Hüpotek summas 69,85 miljonit krooni ja ühishüpotek summas 59,06 miljonit krooni.

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	61 923	200 884
Muud võlad	52 642 447	35 296 787
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>52 704 370</b>	<b>35 497 671</b>

Muude võlgade all on kajastatud intressikohustused, võlakirjade intressid summas

50 864 944 krooni ja laenude intressid summas 1 777 503 krooni.

## Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	92 100	92 100
Osade arv (tk)	3	3

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Mitmesugused bürookulud	237 248	87 766
Riiklikud ja kohalikud maksud	233 758	133 309
Projekti juhtimine	1 688 000	117 500
Juriidilised kulud, notaritasud	850 756	1 020 460
Panga- ja postiteenused	1 753	8 550
Auditi- ja raamatupidamiskulud	57 100	57 100
Muud	44 631	48 082
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>3 113 246</b>	<b>1 472 767</b>

## Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva

Bilansipäeva järgselt, 29.03.2011 otsustasid osanikud suurendada Osaühingu osakapitali 32 188 euro võrra uute osade emiteerimise teel. Osakapitali suurendamisel emiteeritud osad on võõrandatud OÜ võlakirjainvestoritele, kes andsid nõusoleku võlakirjadelt kuni 31.12.2010 a. arvestatud põhiintressi arvel OÜ osade omandamiseks. Investorite poolt märgitud osade müügihinnaks on kokku arvestatud 3 155 381,29 eurot. Osade märkimisel osalenud investorid soovivad osade eest tasuda mitterahalise sissemaksega.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on OÜ Kakumäe Jahisadam arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. ja järgnevatel aastatel koostatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurs.

## Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	356 095	381 085
Intressikulud	-19 790 979	-18 261 096
Intressikulu võlakirjadelt	-14 113 333	-13 037 778
Intressikulu laenudelt	-4 256 184	-4 765 055
Muud intressikulud	-1 421 462	-458 263
Muud finantstulud ja -kulud	-312 932	-156 466
<b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>	<b>-19 747 816</b>	<b>-18 036 477</b>

## Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 664 790	43 723 411	2 502 708	93 356 848

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	38 400	0	38 400	0

## Lisa 14 Vigade korrigeerimine

Bilanss 31.12.2009	Esialgne	Muutus	Lõplik
VARAD			korrigeeritud
Käibevara			
Raha	413 376	0	413 376
Nõuded ja ettemaksed	5 804 770	0	5 804 770
Varud	189 222 649	0	189 222 649
<b>Käibevara kokku</b>	<b>195 440 795</b>	<b>0</b>	<b>195 440 795</b>
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 000	0	2 000
Kinnisvarainvesteeringud	101 001 538	0	101 001 538
<b>Põhivara kokku</b>	<b>101 003 538</b>	<b>0</b>	<b>69 285 999</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>296 444 333</b>	<b>0</b>	<b>296 444 333</b>
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	77 500 000	0	77 500 000
Võlad ja ettemaksed	35 497 671	1 810 866	37 308 537
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>112 997 671</b>	<b>1 810 866</b>	<b>114 808 537</b>
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	181 050 000	0	181 050 000
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>181 050 000</b>	<b>0</b>	<b>181 050 000</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>294 047 671</b>	<b>0</b>	<b>295 858 537</b>
Omakapital			
Osakapital	92 100	0	92 100
Kohustuslik reservkapital	4 000	0	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	22 096 089	0	22 096 089
Aruandeaasta kasum	-19 795 527	-1 810 866	-21 606 393
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>2 396 662</b>	<b>-1 810 866</b>	<b>585 796</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>296 444 333</b>	<b>-1 810 866</b>	<b>296 444 333</b>

Kasumiaruanne 2009	Esialgne	Muutus	Lõplik
Mitmesugused tegevuskulud	-1 472 767	0	-1 472 767
Muud ärikulud	-286 283	0	-286 283
<b>Ärikasum</b>	<b>-1 759 050</b>	<b>0</b>	<b>-1 759 050</b>
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud- ja kulud	-18 036 477	-1 810 866	-19 847 343
<b>Kasum(kahjum)enne tulumaksustamist</b>	<b>-19 795 527</b>	<b>-1 810 866</b>	<b>-21 606 393</b>
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-19 795 527</b>	<b>-1 810 866</b>	<b>-21 606 393</b>

## Aruande digitaalallkirjad

Osühing Kakumäe Jahisadam (registrikood: 11087854) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER KAUS	Juhatuseliige	30.06.2011
JAAN PILLESAAR	Juhatuseliige	30.06.2011

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kakumäe Jahisadam osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Kakumäe Jahisadam raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 14, on kaasatud käesolevale aruandele.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

## Vandeauditiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks antud tingimustes asjakohaseid auditi protseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

## Märkusega arvamuse alus

Bilansikirjel „Varud“ ja lisa 5 on toodud edasimüügi eesmärgil soetatud kinnisvara arendusprojektid, mida kajastatakse soetusmaksumuse meetodil ja mille väärtust ei ole juhatuse hinnangul seisuga 31.12.2010 vajalik alla hinnata. Me ei saanud auditi käigus piisavalt tõendusmaterjali, et nimetatud arendusprojektide väärtuse osas ei ole vajalik allahindluse tegemine. Kui varude väärtust alla hinnata, suureneb aruandeaasta kahjum ja väheneb omakapital allahindluse summa võrra.

Bilansikirjel „Kinnisvarainvesteeringud“ ja lisa 6 on kajastatud õiglase väärtuse meetodil kinnisvarainvesteeringuid summas 101 002 tuhat krooni. Seisuga 31.12.2010 ei ole juhatuse eksperthinnangut tellinud, vaid juhtkond on ise vara väärtust hinnanud, lähtudes 2008. aasta eksperthinnangust. Eeltoodust tulenevalt puudub meil kindlus, et bilansis kajastatud vara väärtus peegeldab vara õiglast väärtust. Võimalik erinevus võib oluliselt mõjutada aruandeperioodi finantstulemust ja finantsseisu seisuga 31.12.10.

## Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Osaühing Kakumäe Jahisadam finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

## Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et osaühingu omakapital seisuga 31.12.10. oli negatiivne 22 miljoni krooni ulatuses. Juhtkond on aruande koostanud lähtuvalt tegevuse jätkuvuse printsiibist, tuginedes 2011. aastal võlakirjainvestoritega saavutatud kokkuleppele intressinõuete omakapitali kapitaliseerimise osas, vastav informatsioon on toodud lisa 11.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ksenia Lukkanen

Vandeauditiitori number 373

KL Partners OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 149

Tallinnas,

30.06.2011



## Audiitorite digitaalallkirjad

Osühing Kakumäe Jahisadam (registrikood: 11087854) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	30.06.2011

## Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	<b>31.12.2010</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	489 696
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 969 141
<b>Kokku</b>	<b>-22 479 445</b>
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-22 479 445
<b>Kokku</b>	<b>-22 479 445</b>

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5065001
E-posti aadress	sander@baltreal.ee