

## Majandusaasta aruanne

### OÜ Kakumäe Jahisadam

SA... ID

360453 L17

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2006  
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2006

Äriregistri kood 11087854  
Aadress: Veerenni 52, 11313 Tallinn  
Telefon: 6 996 770  
Faks: 6 996 771  
Põhitegevusala Kinnisvara rent, haldamine ja arendamine  
Tegevjuht Sander Kaus

Lisatud dokumendid 1. Kasumi jaotamise ettepanek

## Sisukord

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE .....                                                        | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....                                          | 4  |
| JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE .....                      | 4  |
| Bilanss .....                                                               | 5  |
| Kasumiaruanne .....                                                         | 6  |
| Rahavoogude aruanne .....                                                   | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne .....                                          | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad .....                                    | 9  |
| Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ..... | 9  |
| Lisa 1 Nõuded ja ettemaksed .....                                           | 10 |
| Lisa 2 Varud .....                                                          | 11 |
| Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud .....                             | 11 |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud .....                                       | 11 |
| Lisa 5 Võlakohustused .....                                                 | 11 |
| Lisa 6 Muud võlad .....                                                     | 12 |
| Lisa 7 Laenude tagatiseks panditud varad .....                              | 12 |
| Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud .....                                      | 12 |
| Lisa 9 Ärikulud .....                                                       | 13 |
| Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega .....                                   | 13 |
| Lisa 11 Omakapital .....                                                    | 13 |
| Lisa 12 Bilansipäeva järgsed sündmused .....                                | 13 |
| JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE .....                    | 14 |
| MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK .....                              | 15 |

## TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte majandustegevus on seotud kinnisvara arendusega Kakumäel, endises kalasadamas ja selle vahetus läheduses. Ettevõtte omanduses on nimetatud piirkonnas neli kinnistut.

10.mail 2006 a. algatati ettevõtte taotlusel kinnistutele detailplaneering.

Ettevõtte taotlusel algatati keskkonnamõjude ja 28.06.2006 Tallinna linna poolt keskkonnamõjude strateegiline hindamine (KMSH). KMSH programm ning viimase sidumine keskkonnamõju hindamisega vee-erikasutusloa taotlemise ulatuses, kinnitati Keskkonnaministeeriumi poolt heaks 2006.a. detsembris alguses. Aprilliks 2007 teostatakse nimetatud hinnangu raames üle 20 erineva ekspertiisi ja uurimuse. Nendele toetudes saavutatakse hiljem antud piirkonnale parim ühiskondlik kokkulepe ehk detailplaneering. Samuti teostatakse uuringu avalikustamine ja avalik arutelu.

2006.aastal asutati ettevõtte ja emaettevõtte OÜ BaltReal Invest poolt MTÜ Jahisadam, mille eesmärgiks on kaasata sadama ja selle infrastruktuuri väljaehitamiseks Euroopa Liidu struktuurfondide tagastamatut abi. 14. septembril 2006.a. kiitis EAS juhatus heaks MTÜ Jahisadam piirkondliku arengu kavandamise programmi I etapi ning sellega saadakse tagastamatut kaasfinantseerimist summas 31,955 eurot.

Tegemist on olulise otsusega, sest nimetatud rahaga finantseeritakse tulevase arendusprogrammide koostamist, et taotleda sadama infrastruktuuri ja juurdepääsutee rajamiskulude katmist EL struktuurfondide poolt.

Ettevõtte eesmärk 2007.aastal on viia lõpuni nimetatud kinnistutele detailplaneeringu kehtestamine, mille järgselt arendada piirkond välja kehtestatud detailplaneeringust tulenevate õiguste ulatuses.

Ettevõtte majandustegevus ei olnud 2006. aastal kasumis, kuna majandustegevusest saadavad tulud on seotud vaid eelnimetatud 4 kinnistuga, mille arendamisest saadavad tulud on eelarvestatud 2007-2009. aastasse. Ettevõtte on investeerinud, pangalaenu kaastoel, nimetatud kinnistute omandamisse ja arendamisse ning sellega seotud kulud on avaldanud peamist mõju ettevõtte 2006. aasta kahjumi kujunemisel.

2005.aasta lõpus sõlmis ettevõtte Lesta 10 kinnistule müügi eellepingu. Aasta alguses kasutas ettevõtte eellepingust tulenevat võimalust lepingust taganeda ning maksis taganemise eest kokku lepitud sanktsioonina 10 miljonit krooni. Sellise võimaluse kasutamise kasuks otsustas ettevõtte juhtkond seoses kinnistu väärtuse olulise kasvuga peale eellepingu sõlmimist (üldine kinnisvarahindade kasv) ning varem sõlmitud lepingust oluliselt paremate pakkumistega teistelt turuosalistelt. Vastav kulu on kajastatud kasumiaruandes muude kulude real.

Ettevõtte majandustegevus on sellest hoolimata olnud edukas, kuna kinnistu müügist saadud ettemaks on taganud ettevõtte vajalike vahendite olemasolu ettevõtte jätkusuutlikuks tegevuseks ning ostetud kinnistute väärtus on ajas oluliselt kasvanud. Nimetatud asjaolule tuginevalt hinnati 2006.aasta lõpus ettevõtte bilansis olevad Lesta 10 ja Lesta 16/18 kinnistud ümber turuväärtustele vastavaks. Ümberhindlusest tekkinud kasum on kajastatud kasumiaruandes muude äritulude all.

2007.aasta märtsis müüdi ettevõtte osad OÜ-le 4DCM Jahisadam. Ettevõtte juhatuses vahetus müügi järgselt ka üks juhatuse liige.

Ettevõttes 2006. aastal töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmete tasu ei makstud.

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE****JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 13 esitatud OÜ Kakumäe Jahisadam raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et

- 1.raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga
- 2.raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid
- 3.ettevõtte on jätkuvalt tegutsev majandusüksus



Sven Maanurm  
Juhatuse liige



Keit Pihl  
Juhatuse liige



Sander Kaus  
Tegevjuht

**Bilanss**

(kroonides)

|                                             | <b>Lisa nr</b> | <b>31.12.2006</b>  | <b>31.12.2005</b> |
|---------------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>                                |                |                    |                   |
| <b>Käibevara</b>                            |                |                    |                   |
| Raha ja pangakontod                         |                | 1 040 000          | 245 141           |
| Nõuded ja ettemaksed                        | 1              | 12 408 251         | 23 378            |
| Varud ja müügiootel varad                   | 2              | 20 326 396         | 43 518 043        |
| <b>Käibevara kokku</b>                      |                | <b>33 774 647</b>  | <b>43 786 562</b> |
| <b>Põhivara</b>                             |                |                    |                   |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud          | 3              | 2 000              | 0                 |
| Kinnisvarainvesteeringud                    | 4              | 80 195 625         | 0                 |
| <b>Põhivara kokku</b>                       |                | <b>80 197 625</b>  | <b>0</b>          |
| <b>VARAD KOKKU</b>                          |                | <b>113 972 272</b> | <b>43 786 562</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>             |                |                    |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>              |                |                    |                   |
| Võlakohustused                              | 5,7            | 66 524 182         | 23 550 000        |
| Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest | 2              | 5 700 000          | 6 500 000         |
| Võlad tarnijatele                           |                | 41 772             | 8 619 934         |
| Muud lühiajalised võlad                     |                |                    | 3 500 000         |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>        |                | <b>72 265 954</b>  | <b>42 169 934</b> |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>              |                |                    |                   |
| Muud pikaajalised võlad                     | 6              | 1 800 000          | 1 800 000         |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>        |                | <b>1 800 000</b>   | <b>1 800 000</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                     |                | <b>74 065 954</b>  | <b>43 969 934</b> |
| <b>Omakapital</b>                           |                |                    |                   |
|                                             | 11             |                    |                   |
| Osakapital                                  |                | 40 000             | 40 000            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum         |                | -223 371           | 0                 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                 |                | 40 089 689         | -223 372          |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                     |                | <b>39 906 318</b>  | <b>-183 372</b>   |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>       |                | <b>113 972 272</b> | <b>43 786 562</b> |

**Kasumiaruanne**

(kroonides)

|                                        | <b>Lisa nr</b> | <b>2006</b>       | <b>2005</b>     |
|----------------------------------------|----------------|-------------------|-----------------|
| Müügitulu                              |                | 0 4 200 000       |                 |
| Muud äritulud                          | 4              | 56 567 796        | 0               |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused    |                | 0 -3 492 876      |                 |
| Muud tegevuskulud                      | 8              | -2 023 172        | -175 120        |
| Muud ärikulud                          | 9              | -10 000 101       | -11 457         |
| <b>Ärikasum</b>                        |                | <b>44 544 523</b> | <b>520 547</b>  |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>          |                |                   |                 |
| Intressikulud/-tulud                   |                | -4 362 538        | -743 919        |
| Kasum(-kahjum) valuutakursi muutustest |                | -92 296           | 0               |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>    |                | <b>-4 454 834</b> | <b>-743 919</b> |
| <b>Kasum enne tulumaksustamist</b>     |                | <b>40 089 689</b> | <b>-223 372</b> |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>         |                | <b>40 089 689</b> | <b>-223 372</b> |

**Rahavoogude aruanne**

(kroonides)

|                                                       | <b>Lisa nr</b> | <b>2006</b>        | <b>2005</b>        |
|-------------------------------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                |                    |                    |
| Ärikasum                                              |                | 44 544 523         | 520 547            |
| Korrigeerimised:                                      |                |                    |                    |
| Kasum põhivara ümberhindlusest                        |                | -56 567 796        |                    |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |                | -2 689 499         | -23 378            |
| Varude muutus                                         |                | -240 556           | -43 518 043        |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |                | -817 220           | 15 119 934         |
| Makstud intressid                                     |                | -4 362 539         | -744 278           |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |                | <b>-20 133 087</b> | <b>-28 645 218</b> |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                |                    |                    |
| Materiaalse põhivara soetus (kinnisvarainvesteering)  |                | -195 625           | 0                  |
| Sidusettevõtete soetus                                |                | -2 000             | 0                  |
| Antud laenud                                          |                | -15 000 000        | 0                  |
| Antud laenude tagasimaksed                            |                | 5 304 626          | 0                  |
| Saadud intressid                                      |                | 0                  | 359                |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |                | <b>-9 892 999</b>  | <b>359</b>         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                |                    |                    |
| Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad                 |                | 58 934 815         | 28 850 000         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           |                | -28 021 575        | 0                  |
| Osade emiteerimine                                    |                | 0                  | 40 000             |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |                | <b>30 913 241</b>  | <b>28 890 000</b>  |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |                | <b>-887 155</b>    | <b>245 141</b>     |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     |                | <b>245 141</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              |                | <b>887 155</b>     | <b>245 141</b>     |
| Valuutakursi muutuste mõju                            |                | -92 296            | 0                  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       |                | <b>1 040 000</b>   | <b>245 141</b>     |

### Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                        | Aksia-<br>kapital | Kohus-<br>tuslik<br>reserv-<br>kapital | Jaotamata<br>kasum/<br>kahjum | Kokku      |
|----------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|-------------------------------|------------|
| Saldo seisuga 24.01.2005               | 0                 | 0                                      | 0                             | 0          |
| Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2004 | 0                 | 0                                      | 0                             | 0          |
| Emiteeritud aktsiakapital              | 40 000            | 0                                      | 0                             | 40 000     |
| Aruandeperioodi puhaskasum(-kahjum)    | 0                 | 0                                      | -223 371                      | -223 371   |
| Saldo seisuga 31.12.2005               | 40 000            | 0                                      | -223 371                      | -183 371   |
| Aruandeperioodi puhaskasum             | 0                 | 0                                      | 40 089 689                    | 40 089 689 |
| Saldo seisuga 31.12.2006               | 40 000            | 0                                      | 39 866 318                    | 39 906 318 |

Omakapital on esitatud lisas 11.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Kakumäe Jahisadam 2006. 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 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.

### Nõuded ostjate vastu

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.

### Muud nõuded

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 mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi.

### 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes

eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

### 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.

### Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mitte-monetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

### Tulude arvestus

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 1 Nõuded ja ettemaksed

|                                    | 31.12.2006        | 31.12.2005    |
|------------------------------------|-------------------|---------------|
| Nõuded emattevõtetele              | 9 695 374         | 0             |
| Intressid                          | 311 344           | 0             |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 651 533           | 23 378        |
| Ettemaksed hankijatele             | 1 750 000         | 0             |
| <b>Viitlaekumised kokku</b>        | <b>12 408 251</b> | <b>23 378</b> |

Nõuded emattevõtetele summas 9 695 374 krooni, intressiga 3,6%, tähtaeg mai 2007.  
Bilansipäeva seisuga kogunenud intresse 311 344 krooni.

**Lisa 2 Varud**

|                        | 31.12.2006        | 31.12.2005        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Müügiks ostetud kaubad | 20 326 396        | 43 518 043        |
| <b>Varud kokku</b>     | <b>20 326 396</b> | <b>43 518 043</b> |

Varude all on kajastatud edasimüügi eesmärgil soetatud kinnistu, mille müümiseks on sõlmitud võlaõiguslik müügileping, asjaõigusliku müügitehingu sõlmimine on seotud kinnistule detailplaneeringu kehtestamisega. Võlaõigusliku müügilepingu alusel on ettevõtte saanud ettemaksu 5 700 000.- krooni

**Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud**

Pikaajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud osalus mittetulundusühingus.

**Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Saldo 31.12.2005</b>              | <b>0</b>          |
| Ümberklassifitseerimine varudest     | 23 432 204        |
| Kinnisvarainvesteeringute parendused | 195 625           |
| Kasum ümberhindlusest                | 56 567 796        |
| <b>Saldo 31.12.2006</b>              | <b>80 195 625</b> |

Ümberhindluse kasum 56 567 796 on kajastatud kasumiaruande muude äritulude kirjel.

**Lisa 5 Võlakohustused**

|                  |                             | <i>Tagasimakse tähtaeg</i> |                              |                        |                           |
|------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------|---------------------------|
|                  | <b>Saldo<br/>31.12.2005</b> | <b>12 kuu<br/>jooksul</b>  | <b>1-5 aasta<br/>jooksul</b> | <b>üle 5<br/>aasta</b> | <b>Intressi-<br/>määr</b> |
| Pangalaenud      | 23 550 000                  | 23 550 000                 | 0                            | 0                      |                           |
| s.h AS Hansapank | 23 550 000                  | 23 550 000                 | 0                            | 0                      | 5.2%                      |
| <b>Kokku</b>     | <b>23 550 000</b>           | <b>23 550 000</b>          | <b>0</b>                     | <b>0</b>               |                           |

|                                  | Saldo<br>31.12.2006 | Tagasimakse tähtaeg |                      |                | Intressi-määr |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------|---------------|
|                                  |                     | 12 kuu<br>jooksul   | 1-5 aasta<br>jooksul | üle 5<br>aasta |               |
| Pangalaenud                      | 66 524 182          | 66 524 182          | 0                    | 0              |               |
| s.h AS Hansapank                 | 43 550 000          | 43 550 000          | 0                    | 0              | Euribor+2,95% |
| s.h AS Hansapank arvelduskrediit | 22 974 182          | 22 974 182          |                      |                | 6%            |
| <b>Kokku</b>                     | <b>66 524 182</b>   | <b>66 524 182</b>   | <b>0</b>             | <b>0</b>       |               |

### Lisa 6 Muud võlad

|                         | Saldo<br>31.12.2005 | Tagasimakse tähtaeg |                      |                |
|-------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------|
|                         |                     | 12 kuu<br>jooksul   | 1-5 aasta<br>jooksul | üle 5<br>aasta |
| Võlad sidusettevõtetele | 3 500 000           | 3 500 000           | 0                    | 0              |
| Muud võlad              | 1 800 000           | 0                   | 1 800 000            | 0              |
| <b>Kokku</b>            | <b>5 300 000</b>    | <b>3 500 000</b>    | <b>1 800 000</b>     | <b>0</b>       |

|              | Saldo<br>31.12.2006 | Tagasimakse tähtaeg |                      |                |
|--------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------|
|              |                     | 12 kuu<br>jooksul   | 1-5 aasta<br>jooksul | üle 5<br>aasta |
| Muud võlad   | 1 800 000           | 0                   | 1 800 000            | 0              |
| <b>Kokku</b> | <b>1 800 000</b>    | <b>0</b>            | <b>1 800 000</b>     | <b>0</b>       |

2005.aastal sõlmitud Lesta 16/18 kinnistu ostmisel tekkinud kohustus, mis kuulub tagastamisele 2008.aastal, kuna kinnistu arendamise plaanid on muutunud alates soetamise hetkest.

### Lisa 7 Laenude tagatiseks panditud varad

OÜ Kakumäe Jahisadam poolt saadud laenu (31.12.2006 seisuga 43 550 000 krooni) tagatiseks on seatud ühishüpoteek kinnistutele ja kahe juhatuse liikme solidaarkäendus. Arvelduskrediidi tagatiseks on ühishüpoteek kinnistutele.

### Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

|                                 | 31.12.2006        | 31.12.2005      |
|---------------------------------|-------------------|-----------------|
| Kontoritarbed                   | -2 768            | 0               |
| Hindamis- ja vahendusteenus     | -1 443 347        | 0               |
| Juriidilised kulud, notaritasud | -162 017          | -146 439        |
| Riigilõiv, maamaks              | -273 280          | -21 500         |
| Lepingutasud                    | -140 850          | -7 067          |
| Pangateenused                   | -2 910            | -114            |
| <b>Tegevuskulud kokku:</b>      | <b>-2 025 172</b> | <b>-175 120</b> |

**Lisa 9 Ärikulud**

|                       | 31.12.2006         | 31.12.2005     |
|-----------------------|--------------------|----------------|
| Ärikulud              | -10 000 101        | -11 457        |
| <b>Ärikulud kokku</b> | <b>-10 000 101</b> | <b>-11 457</b> |

2006.a. taganes ettevõtte võlaõiguslikust müügilepingust, mille tulemusena maksti leppetrahvi ja lepingust taganemise tasu kokku 10 000 000 krooni. Lepingust taganemise tingis turusituatsiooni muutus ja sellest lähtuvalt reaalne võimalus teenida suuremat kasumit. 101 krooni ulatuses tekkis ettenägematuid kulusid.

**Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega**

OÜ Kakumäe Jahisadam aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Saldod seotud osapooltega:

|                                  | 31.12.2006       | 31.12.2005       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Osanik                           | 9 695 374        | 3 500 000        |
| <b>Lühiajalised nõuded kokku</b> | <b>9 695 374</b> | <b>3 500 000</b> |

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

Juhatuse liikmetele 2006.aastal tasusid ei makstud.

**Lisa 11 Omakapital**

Seisuga 31.12.2006 koosneb ettevõtte osakapital ühes osast nimiväärtusega 40 000 krooni.

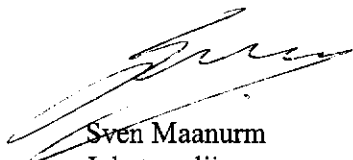
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006. a moodustab 39 866 318 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 8 770 590 krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 31 095 728 krooni.

**Lisa 12 Bilansipäeva järgsed sündmused**

2007. aasta märtsikuus müüs emaettevõtte OÜ Baltreal Invest osaühingu Kakumäe Jahisadama osad. Uueks omanikuks sai 4D Capital Managemet Jahisadam OÜ.

## JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Kakumäe Jahisadam 2006. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 20.märtsil 2007, kinnitamine



Sven Maanurm  
Juhatuseliige

Keit Pihl  
Juhatuseliige

Sander Kaus  
Tegevjuht

## MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Kakumäe Jahisadam juhatus teeb ettepaneku 2006. aasta kasum summas 40 089 689 krooni jaotada järgnevalt:

eraldised kohustuslikku reservkapitali 4 000 krooni  
maksta dividendideks 16 000 000 krooni  
jaotamata kasumi arvele kanda 24 085 689 krooni.

■ Ernst & Young Baltic AS

Rävala pst 4  
10143 Tallinn  
Eesti  
Tel. + 372 6 114 610  
Faks + 372 6 114 611  
Tallinn@ee.ey.com  
www.ey.com/ee

Äriregistri kood 10877299  
KMKK: EE100770654

■ Ernst & Young Baltic AS

Rävala pst 4  
10143 Tallinn  
Estonia  
Tel. + 372 6 114 610  
Fax + 372 6 114 611  
Tallinn@ee.ey.com  
www.ey.com/ee

Registry code 10877299  
VAT payer code EE100770654

## SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

### OÜ Kakumäe Jahisadam

Oleme auditeerinud OÜ Kakumäe Jahisadam raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2006 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

### Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

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

### Audiitori kohustused

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor 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, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

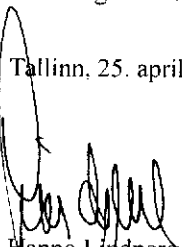
### Märkusega arvamuse avaldamise alus

Me ei ole auditeerinud raamatupidamise aastaaruannet seisuga 31. detsember 2005, kuna meid määrati ettevõtte audiitoriteks pärast seda kuupäeva. Meie poolt kasutatavad praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil saada piisavat kinnitust nimetatud kuupäeva bilansi saldode õigsuse kohta. Bilansis seisuga 31. detsember 2005 kajastatud saldod mõjutavad 31. detsembril 2006 lõppenud aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid.

**Märkusega arvamus**

Meie arvates, välja arvatud nende võimalike paranduste mõju, millised oleksid võinud osutada vajalikuks, kui me oleksime saanud piisava tõendusmaterjali lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus” kirjeldatud asjaolude kohta, kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ Kakumäe Jahisadam finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 25. aprill 2007. a

  
Hanno Lindpere  
Ernst & Young Baltic AS