

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

16-06-2008

184425 Gerli AASMAE

Sadama Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne 2007

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2007.a.
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007.a.

Ärinimi	Sadama Kinnisvara OÜ
Äriregistri kood	11091431
Aadress	Vabaduse pst 138A, 10920 Tallinn
Telefon	+372 50 18632
E-post	janar@advokaadibyroo.ee
Põhitegevusala	kinnisvara rent ja haldamine
Juhatus	Janar Männapuu

Sisukord

Sisukord.....	2
Tegevusaruanne 2007.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	7
Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.....	7
Üldpõhimõtted.....	7
Välisvaluutapõhised tehingud ja kirjed.....	7
Ostjatelt laekumata arvete hindamine.....	7
Materiaalne põhivara.....	7
Immateriaalne põhivara.....	7
Kapitali- ja kasutusrendid.....	8
Kohustused.....	8
Tulude arvestus.....	8
Ettevõtte tulumaks.....	8
Seotud osapooled.....	8
Varud.....	8
Lisa 2. Rahavoogude aruanne	9
Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud.....	9
Lisa 4. Maksud	9
Lisa 5. Põhivara.....	9
Lisa 6. Kapitalirent ja kasutusrent.....	10
Lisa 7. Pikaajalised kohustused	10
Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 9. Omakapital	10
Lisa 10. Realiseerimise netokäive.....	10
Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega.....	11
Lisa 12. Tingimuslikud kohustused.....	11
2007 kasumi jaotamise ettepanek.....	12
Osanike nimekiri.....	12

Tegevusaruanne 2007

Sadama Kinnisvara OÜ kanti Äriregistrisse 10.12.2004 ja tegelik majandustegevus algas detsembris 2004. Põhitegevuseks 2007. aastal oli kinnisvara rentimine.

Juhatus oli üheliikmeline. Juhatusel liikmele juhatuseliikmetasu ei makstud.

Aruandeperioodil töötasid ei makstud ja töötajad aruandeperioodil puudusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

Äriühingu juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul.

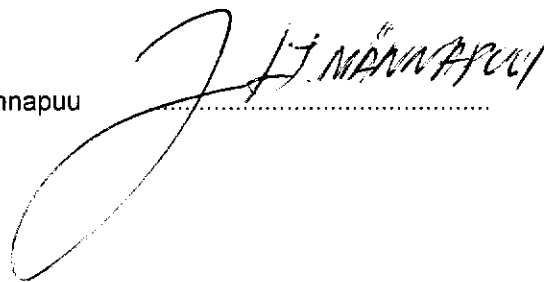
Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.

Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on äriühing Sadama Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatuse liige Janar Männapuu



Kuupäev 16. aprill 2008.a.

Bilanss

Aktiva (vara)	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara		
1. Raha ja pangakontod	185 316	565 516
2. Aktsiad ja muud väärtpaberid	0	0
3. Nõuded ostjate vastu	0	0
4. Mitmesugused nõuded	0	0
5. Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)	79 836	68 375
6. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	150 000	0
7. Varud	0	0
Käibevara kokku	415 153	633 891
Põhivara		
8. Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	0
9. Materiaalne põhivara	456 000	324 000
10. Immateriaalne põhivara	0	0
Põhivara kokku	456 000	324 000
Aktiva (vara) kokku	871 153	957 891
Passiva (kohustused ja omakapital)		
Kohustused		
<i>Lühiajalised kohustused</i>		
11. Võlakohustused	0	120 000
12. Ostjate (tellijate) ettemaksed toodete ja kaupade eest	0	0
13. Võlad hankijatele	66 770	45 000
14. Mitmesugused võlad	0	0
15. Maksuvõlad	-22 794	-1
16. Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)	0	0
17. Lühiajalised eraldised	0	0
18. Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud	0	0
Lühiajalised kohustused kokku	43 976	164 999
<i>Pikaajalised kohustused</i>		
19. Pikaajalised võlakohustused	0	0
20. Muud pikaajalised võlad	0	0
21. Pikaajalised eraldised	0	0
Pikaajalised kohustused kokku	0	0
Kohustused kokku	164 999	164 999
Omakapital		
22. Aktsia- või osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
23. Aazio (üle/alli nimiväärtuse)	0	0
24. Annetatud kapital	0	0
25. Ümberhindluse reserv	0	0
26. Reservid	4 000	4 000
27. Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	748 892	332 407
28. Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 284	416 485
29. Oma aktsiad või osad (miinus)	0	0
Omakapital kokku	827 176	792 892
Passiva (kohustused ja omakapital) kokku	871 153	957 891

Kasumiaruanne

	31.12.2007	31.12.2006
1. Realiseerimise netokäive	280 557	408 000
2. Realiseeritud toodete (kaupade, teenuste) kulu	2 553	0
Brutokasum (-kahjum)	278 004	408 000
3. Turustuskulud	0	0
4. Üldhalduskulud	243 775	59 750
5. Muud äritulud	0	300 000
6. Muud ärikulud	0	1 796
Ärikasum (-kahjum)	34 229	646 455
7. Finantsitulud	56	31
8. Finantskulud	0	230 000
Kasum (kahjum) majandustegevusest	34 284	416 485
9. Erakorralised tulud	0	0
10. Erakorralised kulud	0	0
Kasum (kahjum) majandustegevusest	34 284	416 485
Aruandeaasta puhas kasum (-kahjum)	34 284	416 485

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Üldpõhimõtted

Sadama Kinnisvara OÜ 2007.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri määrustes ning Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites.

Sadama Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.2.

Majandusaasta algas 01.01.2007 ja lõppes 31.12.2007. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides.

Raha ja pangakontod

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

Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid

Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid on bilansis hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Välisvaluutapõhised tehingud ja kirjed

Välisvaluutas toimunud tehingud on raamatupidamises kajastamisel ümber hinnatud tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on aastaaruandes esitatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlustest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Ostjatelt laekumata arvete hindamine

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse soetushetkel 100 %-liselt kuludena.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsiooninormid on põhivara gruppidel järgnevad:

Ehitised - 8-10 %

Masinaid ja seadmeid - 15-40 % aastas,

Muu inventar - 15-40 % aastas.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni arvestamise meetodit.

Amortisatsioonimäärad aastas on immateriaalsele põhivarale järgmised:

Tarkvara 20%

Bilansis on immateriaalne põhivara kajastatud jääkmaksumuses.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehingut kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- 1) rentnik ei saa ühepoolselt enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvald väljaminekuid;
- 2) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Kohustused

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Materiaalselt fikseeritavad, teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud bilansis. Potentsiaalsed kohustused, mida ei ole võimalik materiaalselt fikseerida, on kajastatud aastaaruande vastavas lisas.

Tulude arvestus

Tulud arvestatakse realiseerimise momendil või lepingus fikseeritud perioodi(de) kohta. Teenuste osutamise seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele.

Ettevõtte tulumaks

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.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke;

juhtkonna ning juhatuse liikmeid;

eelpool loetletud isikute lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtted;

ettevõtte töötajaid.

Varud

Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus/tootmisomahind või netorealiseerimismaksumus. Allahindluse summa kajastatakse kasumiaruande kirjel "Kaubad, toore, materjal, teenused".

Lisa 2. Rahavoogude aruanne

	31.12.2007	31.12.2006
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum(+)	34 284	416 485
Põhivara amortisatsioon	8 000	8 000
Käibevara jääkide muutus (v.a. raha, laenud)	-161 461	81 525
Lühiajaliste kohustuste muutus (v.a.võlakohustused)	122 046	-10 558
Rahavood äritegevusest kokku	2 869	495 452
Rahavood investeeringutes		
Põhivara soetus	-140 000	-300 000
Põhivara müük	0	7 000 000
Rahavood investeeringutes kokku	-140 000	6 700 000
Rahavood finantseerimisest	-243 069	-6 630 000
Kokku ettevõtte rahavood	-380 200	565 452
Rahajäägi muutus		
Kassa ja pangakontod aasta alguses	565 516	64
Kassa ja pangakontod aasta lõpus	185 316	565 516
Rahajäägi muutus kokku	-380 200	565 452

Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud 2007 aastal puudusid.

Lisa 4. Maksud

	31.12.2007	31.12.2006
Maksuvõlad	-22 794	-1
Maamaks (miinusega ettemaks)	-1	-1
Käibemaks (miinusega ettemaks)	-22 793	0

Lisa 5. Põhivara

Põhivara arvestusprintsipid on kajastatud lisa 1.
2007.a jooksul toimusid materiaalse põhivara hulgas järgmised muudatused:

Materiaalne põhivara	Masinad	Masinad	Mööbel ja inventar	Mööbel ja inventar	Maa	Maa	Kokku	Kokku
Soetusmaksumus	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Aasta alguses	0	0	40 000	40 000	300 000	7 000 000	340 000	7 040 000
Soetamine	140 000	0	0	0	0	300 000	140 000	300 000
Müük	0	0	0	0	0	-7 000 000	0	-7 000 000
Aasta lõpus	140 000	0	40 000	40 000	300 000	300 000	480 000	340 000
Akumuleeritud kulum								
Aasta alguses	0	0	16 000	8 000	0	0	16 000	8 000
Arvestatud kulum	0	0	8 000	8 000	0	0	8 000	8 000
Aasta lõpus	0	0	24 000	16 000	0	0	24 000	16 000
Jääkväärtus								

Lisa 6. Kapitalirent ja kasutusrent

Kapitali- ja kasutusrendi makseid 2007 aastal ei tehtud.

Lisa 7. Pikaajalised kohustused

2007 aastal ettevõttel puudusid pikaajalised kohustused.

Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajaliste finantsinvesteeringuid 2007 aastal ei tehtud.

Lisa 9. Omakapital

Sadama Kinnisvara OÜ osakapital on 40 000 krooni.

Põhikirja alusel on Sadama Kinnisvara OÜ miinimumkapital 40 000 krooni ja maksimumkapital 160 000 krooni.

Omakapitali muutuste aruanne:

	2007	2006
Osakapital		
<i>Osakapital aasta alguses</i>	40 000	40 000
<i>Osakapital aasta lõpus</i>	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		
<i>Kohustuslik reservkapital aasta alguses</i>	0	0
<i>Kohustuslik reservkapital</i>	4 000	4 000
<i>Kohustuslik reservkapital aasta lõpus</i>	4 000	4 000
Jaotamata kasum		
<i>Aasta alguses</i>	748 892	336 407
<i>Kohuslikku reservkapitali</i>	0	-4 000
<i>Aruandeaasta kasum</i>	34 284	416 485
<i>Aasta lõpus</i>	783 176	748 892
Omakapital		
<i>Aasta alguses</i>	792 892	376 407
<i>Aasta lõpus</i>	827 176	792 892

Lisa 10. Realiseerimise netokäive

Realiseerimise netokäive tegevusalade lõikes

	2007	2006
<i>Renditulu</i>	280 557	408 000
Kokku	280 557	408 000

2007 aasta realiseerimise netokäive on toimunud Eestis.

Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

Tehinguid seotud osapooltega 2007 aastal ei toimunud.

Lisa 12. Tingimuslikud kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 783 176 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 164 467 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 618 709 krooni.

2007 kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk	748 892
2007. aasta puhaskasum	34 284
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007:	783 176
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Eraldised kohustuslikku reservkapitali	0
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	783 176

Osanike nimekiri

100 % osade omanik – Reval Advokaadibüroo OÜ, reg.kood 11069791, asukoht – Tallinn, Eesti Vabariik