

5
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

27-06-2006

12

Sadama Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne 2005

Majandusaasta algus: 10. detsember 2004.a.
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2005.a.

Ärinimi	Sadama Kinnisvara OÜ
Äriregistri kood	11091431
Aadress	Vabaduse pst 138A, 10920 Tallinn
Telefon	+372 50 18632
Faks	+372 644 49 50
Põhitegevusala	kinnisvara rent ja haldamine
Juhatus	Janar Männapuu

27-06-2006

Sisukord

Tegevusaruanne 2005	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	7
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
2005 kasumi jaotamise ettepanek	12
Osanike nimekiri	12

27-06-2006

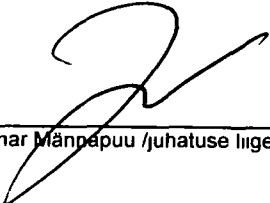
Tegevusaruanne 2005

.....

Sadama Kinnisvara OÜ kantl Arregistrisse 10.12.2004 ja tegelik majandustegevus algas detsembril 2004 lõpus. Põhitegevuseks 2005. aastal oli kinnisvara rentimine, renditulu teenimiseks soetatil kinnistu (maa).

Juhatus oli üheliikmeline. Juhatusel liikmele juhatuseliikmetasu ei makstud

Aruandeperioodil töötasid ei makstud ja töötajad aruandeperioodil puudusid


Janar Männapuu /juhatuse liige/

Raamatupidamise aastaaruanne

27-06-2006

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 31.12.2005 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul.

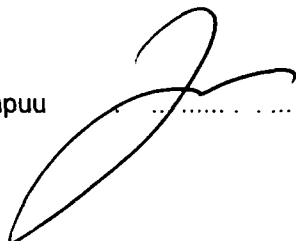
Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel.

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

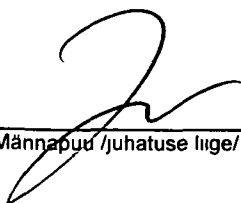
Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust

Juhatuse hinnangul on äriühing Sadama Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatuse liige Janar Männapuu



Kuupäev 27.06.2006.a



Bilanss

31.12.2005 27 -06- 2006

Aktiva (vara)

Käibevara

Raha ja pangakontod

64

Aksiad ja muud väärtpaberid

0

Nõuded ostjate vastu

150,000

Mitmesugused nõuded

0

Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)

-100

Ettemakstud tulevaste perioodide kulud

0

Varud

0

Käibevara kokku

149,964

Põhivara

Pikaajalised finantsinvesteeringud

0

Materiaalne põhivara

7,032,000

Inventar ja mööbel (jääkmaksumuses)

32,000

Maa

7,000,000

Immateriaalne põhivara

0

Põhivara kokku

7,032,000

Aktiva (vara) kokku

7,181,964

Passiva (kohustused ja omakapital)

Kohustused

Lühiajalised kohustused

Võlakohustused

6,750,000

Ostjate (tellijate) ettemaksed toodete ja kaupade eest

0

Võlad hankijatele

45,000

Mitmesugused võlad

0

Maksuvõlad

10,557

Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)

0

Lühiajalised eraldised

0

Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud

0

Lühiajalised kohustused kokku

6,805,557

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused

0

Muud pikaajalised võlad

0

Pikaajalised eraldised

0

Pikaajalised kohustused kokku

0

Kohustused kokku

6,805,557

Omakapital

Aksiia- või osakapital nimiväärtuses

40,000

Aažio (üle/alla nimiväärtuse)

0

Annetatud kapital

0

Ümberhindluse reserv

0

Kohustuslik reservkapital

0

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)

0

Aruandeaasta kasum (kahjum)

336,407

Oma aksiad või osad (miinus)

0

Omakapital kokku

376,407

Passiva (kohustused ja omakapital) kokku

7,181,964

27-06-2006

Kasumiaruanne

	31.12.2005
Realiseerimise netokäive	400,000
Realiseeritud toodete (kaupade, teenuste) kulu	0
Brutokasum (-kahjum)	400,000
Turustuskulud	0
Üldhalduskulud	63,593
Muud äritulud	0
Muud ärikulud	0
Ärikasum (-kahjum)	336,407
Finantstulud	0
Finantskulud	0
Kasum (kahjum) majandustegevusest	336,407
Erakorralised tulud	0
Erakorralised kulud	0
Kasum (kahjum) majandustegevusest	336,407
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	336,407

27-06-2006

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Üldpõhimõtted

Sadama Kinnisvara OÜ 2005 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 10.12.2004 ja lõppes 31.12.2005. 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 %-liseslt 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

27-06-2006

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 osutamisega 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" .

27 -06- 2006

Lisa 2. Rahavoogude aruanne

Rahavood äritegevusest	
Puhaskasum (+)	336,407.00
Põhivara amortisatsioon	8,000.00
Käibevara jääkide muutus (v.a. raha, laenud)	-149,900.00
Lühiajaliste kohustuste muutus (v.a võlakohustused)	6,805,557.00
Rahavood äritegevusest kokku	7,000,064.00
Rahavood investeeringutest	
Põhivara soetus	-7,000,000.00
Rahavood investeeringutest kokku	-7,000,000.00
Rahavood finantseerimisest	0.00
Kokku ettevõtte rahavood	64.00
Rahajäägi muutus	
Kassa ja pangakontod aasta alguses	0.00
Kassa ja pangakontod aasta lõpus	64.00
Rahajäägi muutus kokku	64.00

Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud 2005 aastal puudusid

Lisa 4. Maksud

	31.12.2005
Maksuvõlad	10 557
Maamaks	10 577

Lisa 5. Põhivara

Põhivara arvestusprintsüübid on kajastatud lisa 1.

2005 a jooksul toimusid materiaalse põhivara hulgas järgmised muudatused:

Materiaalne põhivara	Mööbel ja inventar	Maa	Kokku
Soetusmaksumus	2005	2005	2005
Aasta alguses	40 000	0	40 000
Soetamine	0	7 000 000	7 000 000
Aasta lõpus	40 000	7 000 000	7 040 000
Akumuleeritud kulum			
Aasta alguses	0	0	0
Arvestatud kulum	8 000	0	8 000
Aasta lõpus	8 000	0	8 000
Jääkväärtus			
Aasta alguses	40 000	0	40 000
Aasta lõpus	32 000	7 000 000	7 032 000

27-06-2006

Lisa 6. Kapitalirent ja kasutusrent

Kapitali- ja kasutusrendi makseid 2005 aastal ei tehtud.

Lisa 7. Pikaajalised kohustused

2005 aastal ettevõttel puudusid pikaajalised kohustused.

Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajaliste finantsinvesteeringuid 2005 aastal ei tehtud

Lisa 9. Omakapital

Sadama Kinnisvara OÜ osakapital on 40 000 krooni.

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

Omakapitali muutuste aruanne

	2005
Osakapital	
<i>Osakapital aasta alguses</i>	40,000
<i>Osakapital aasta lõpus</i>	40,000
Kohustuslik reservkapital	
<i>Kohustuslik reservkapital aasta alguses</i>	0
<i>Kohustuslik reservkapital</i>	0
<i>Kohustuslik reservkapital aasta lõpus</i>	0
Jaotamata kasum	
<i>Aasta alguses</i>	0
<i>Kohuslikku reservkapitali</i>	0
<i>Aruandeaasta kasum</i>	336,407
<i>Aasta lõpus</i>	336,407
Omakapital	
<i>Aasta alguses</i>	0
<i>Aasta lõpus</i>	376,407

Lisa 10. Realiseerimise netokäive

Realiseerimise netokäive tegevusalade

lõikes	2005
Renditulu	400,000
Kokku	400,000

2005 aasta realiseerimise netokäive on toimunud Eestis

27-06-2006

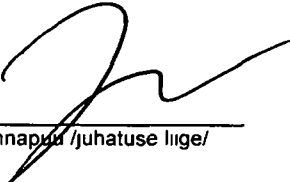
Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

Laenuandja:	Laenu jääk 31.12.2005	Seotus:
Reval AB	750 000.-	Reval AB - 100 % Sadama KV OÜ osade omanik

Lisa 12. Tingimuslikud kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2005 moodustas 332 407 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 99 290 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 233 117 krooni.


Janar Männapuu /juhatuse liige/

27-06-2006

2005 kasumi jaotamise ettepanek

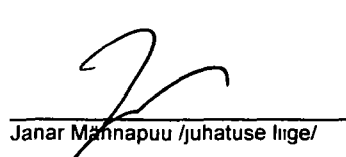
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk	0
2005 aasta puhaskasum	336 407
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2005:	336 407
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt: Eraldised kohustuslikku reservkapitali	4 000
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	332 407



Janar Männapuu
Juhatuse liige

Osanike nimekiri

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



Janar Männapuu /juhatuse liige/