

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Pakrineeme Sadama OÜ

registrikood: 11162912

tänavatänu nimi, Roseni tn 13

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 5068119

e-posti aadress: pakrineemesadam@paldiski.net

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11
Vandeauditiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Pakrineeme Sadama OÜ (endine nimi OÜ Parim Äri) alustas oma tegevust 2005 aasta sügisel.

Osaühingu põhitegevusalaks on kinnisvara arendus. Ettevõtte majandustegevust sai alguse 2006 aastal jaanuaris, millal oli soetatud hoonete kompleks Pakri poolsaarel Paldiski linnas.

2008 aasta alguses otsustati muuta osaühingu ärinimi. Uueks ärinimeks sai Pakrineeme Sadama OÜ, milles kajastub osaühingu tegevusala ja tegevuskoht.

2008 aasta jooksul sai lõpule viidud Pakrineeme maaüksuse erastamise protsess. Aastatel 2008 ja 2009 sai soetud ka täiendavaid maaüksusi samas piirkonnas.

Ettevõtte põhieesmärgiks oli planeeringute lõpule viimine arendataval alal.

Jooksvad tööd ja läbirääkimised antud aruandeaastal on teinud juhatuse liikmed.

Ettevõtte peamised suhtarvud 2016 aastal / 2015 aastal:

Varade tootlus (ROA) (puhaskasum / koguvaram): 0,00 / 0,05

Omakapitali tootlus (ROE) (puhaskasum / omakapital): 0,00 / 0,08

Lühiajaliste kohtustuste kattekordaja (käibevara / lühiajalised kohustused): 1,00 / 1,91

2016 aasta kahjum oli 192 931 eurot.

Aruande aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	80 094	963	
Nõuded ja ettemaksed	2 307	3 104	2
Kokku käibevarad	82 401	4 067	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 439 000	5 439 000	3
Materiaalsed põhivarad	417 576	385 064	4
Kokku põhivarad	5 856 576	5 824 064	
Kokku varad	5 938 977	5 828 131	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	82 133	2 133	6
Kokku lühiajalised kohustised	82 133	2 133	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 772 148	2 548 372	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 772 148	2 548 372	
Kokku kohustised	2 854 281	2 550 505	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 782	12 782	
Ülekurss	552 197	552 197	
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 711 370	2 740 445	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-192 931	-29 076	
Kokku omakapital	3 084 696	3 277 626	
Kokku kohustised ja omakapital	5 938 977	5 828 131	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Muud äritulud	0	146 615	3
Mitmesugused tegevuskulud	-4 553	-4 798	
Muud ärikulud	-4 632	-4 632	
Ärikasum (kahjum)	-9 185	137 185	
Intressitulud	2	0	
Intressikulud	-183 748	-166 261	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-192 931	-29 076	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-192 931	-29 076	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pakrineeme Sadama OÜ 2016. 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 eurodes. Samuti kasutatakse Euroopa Keskpanga valuutakursse.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses so. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused.

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 laekumisel kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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.

Seotud osapooled

Pakrineeme Sadama OÜ 2016 majandusaasta aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning nende lähisugulased;

Seotud osapoolteks oli 2015 aastal emaettevõtte Alexela Group OÜ ning olulise osalusega ettevõtte Paldiski Arendamise AS.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 307	2 307
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 307	2 307
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 104	3 104
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 104	3 104

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	5 292 385
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	146 615
31.12.2015	5 439 000
31.12.2016	5 439 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 633	4 633

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	360 333	360 333	360 333
Jääkmaksumus	360 333	360 333	360 333
Ostud ja parendused	24 731	24 731	24 731
Muud ostud ja parendused	24 731	24 731	24 731
31.12.2015			
Soetusmaksumus	385 064	385 064	385 064
Jääkmaksumus	385 064	385 064	385 064
Ostud ja parendused	32 512	32 512	32 512
Muud ostud ja parendused	32 512	32 512	32 512
31.12.2016			
Soetusmaksumus	417 576	417 576	417 576
Jääkmaksumus	417 576	417 576	417 576

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud emaettevõtelt	2 772 148	0	2 772 148		7%	EUR	31.12.2019	8
Pikaajalised laenud kokku	2 772 148		2 772 148					
Laenukohustised kokku	2 772 148		2 772 148					

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud emaettevõtelt	1 289 357		1 289 357		7%	EUR	31.12.2019	8
Laenud olulise osalusega juriidilistelt isikutelt	1 259 015		1 259 015		7%	EUR	31.12.2019	8
Pikaajalised laenud kokku	2 548 372		2 548 372					
Laenukohustised kokku	2 548 372		2 548 372					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad töövõtjatele	1 533	1 533
Muud võlad	600	600
Muud viitvõlad	600	600
Saadud ettemaksed	80 000	80 000
Muud saadud ettemaksed	80 000	80 000
Kokku võlad ja ettemaksed	82 133	82 133

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad töövõtjatele	1 533	1 533
Muud võlad	600	600
Muud viitvõlad	600	600
Kokku võlad ja ettemaksed	2 133	2 133

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Alexela Group OÜ
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Alexela Group OÜ

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	2 772 148	1 289 356
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 259 015

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	1 330 000	357	7%	EUR	2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 259 015	7%	EUR	2019

2015	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Emaettevõtja	28 000	7%	EUR	2019

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.01.2017

Pakrineeme Sadama OÜ (registrikood: 11162912) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTI HÄÄL	Juhatuse liige	02.02.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pakrineeme Sadama OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Pakrineeme Sadama OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Randmets

Vandeauditori number 288

ECTUS FINANCE OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 144

Tallinn

03.02.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Pakrineeme Sadama OÜ (registrikood: 11162912) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	03.02.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 711 370
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-192 931
Kokku	2 518 439
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 518 439
Kokku	2 518 439

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5068119
Mobiiltelefon	+372 5048857
E-posti aadress	pakrineemesadam@paldiski.net