

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Pakrineeme Sadama OÜ

registrikood: 11162912

tänavatalu nimi, Roseni 13

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 5048857, +372 5068119

e-posti aadress: pakrineemesadam@paldiski.net

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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalne põhivara	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10

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.

2012 aasta põhieesmärgiks oli planeeringute lõpule viimine arendataval alal.

Jooksvad tööd ja läbirääkimised antud aruandeaastal on teinud juhatuse liikmed.

Ettevõtte peamised suhtarvud 2011 aastal:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara / lühiajalised kohustused): 0,02

Maksevõime- e. likviidsuskordaja (käibevarad - varud / lühiajalised kohustused): 0,02

Ettevõtte peamised suhtarvud 2012 aastal:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara / lühiajalised kohustused): 0,02

Maksevõime- e. likviidsuskordaja (käibevarad - varud / lühiajalised kohustused): 0,02

Maksevalmiduskordaja: 0,02

2012 kahjum oli 147 960 eurot.

Aruande aastal ei olnud ettevõttes töötajaid. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	36 365	1 085	2
Nõuded ja ettemaksed	1	34 838	3
Kokku käibevara	36 366	35 923	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	0	2 556	5
Kinnisvarainvesteeringud	5 262 485	5 262 485	
Materiaalne põhivara	3 226	0	6
Kokku põhivara	5 265 711	5 265 041	
Kokku varad	5 302 077	5 300 964	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 652 001	1 502 959	7
Kokku lühiajalised kohustused	1 652 001	1 502 959	
Kokku kohustused	1 652 001	1 502 959	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 782	12 782	
Ülekurss	552 197	552 197	
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 231 748	3 369 516	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-147 929	-137 768	
Kokku omakapital	3 650 076	3 798 005	
Kokku kohustused ja omakapital	5 302 077	5 300 964	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused tegevuskulud	-7 636	-2 144
Muud ärikulud	-3 719	-2 555
Ärikasum (kahjum)	-11 355	-4 699
Finantstulud ja -kulud	-136 574	-133 069
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-147 929	-137 768
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-147 929	-137 768

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-11 355	-4 699	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10	18	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	-501	
Laekunud intressid	1 197	31 791	
Makstud intressid	-6 826	-3 287	
Kokku rahavood äritegevusest	-16 974	23 322	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-3 227	0	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	2 556	0	
Antud laenude tagasimaksed	34 256	49 723	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	33 585	49 723	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	37 915	13 586	
Saadud laenude tagasimaksed	-19 246	-85 637	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	18 669	-72 051	
Kokku rahavood	35 280	994	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 085	91	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	35 280	994	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	36 365	1 085	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	12 782	552 197	1 278	3 369 516	3 935 773
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-137 768	-137 768
31.12.2011	12 782	552 197	1 278	3 231 748	3 798 005
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-147 929	-147 929
31.12.2012	12 782	552 197	1 278	3 083 819	3 650 076

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pakrineeme Sadama OÜ 2012. 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 vähendamisena.

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 õiglasel väärtusel.

Seotud osapooled

Pakrineeme Sadama OÜ 2012 majandusaasta aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Seotud osapoolteks oli 2012 aastal emaettevõtte Paldiski Arendamise AS ja tütarettevõtte Energia Nord OÜ.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	36 365	1 085
Kokku raha	36 365	1 085

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	10			4
Muud nõuded	34 828	34 828			
Laenu nõuded	34 257	34 257			
Intressinõuded	571	571			
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 838	34 838			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1			4
Kokku nõuded ja ettemaksed	1	1			

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	1	10
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	10

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tütaretevõtjate aktsiad ja osad	0	2 556
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	0	2 556

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
Ostud ja parendused	3 226	3 226	3 226
Muud ostud ja parendused	3 226	3 226	3 226
31.12.2012			
Soetusmaksumus	3 226	3 226	3 226
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	3 226	3 226	3 226

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	132	132		
Võlad töövõtjatele	1 533	1 533		
Muud võlad	22 466	22 466		
Võlad emaaettevõttele	738 850	738 850		
Võlad teisele omanikule	739 978	739 978		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 502 959	1 502 959		
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	132	132		
Võlad töövõtjatele	1 533	1 533		
Võlad emaaettevõttele	824 798	824 798		
Võlad muudele seotud isikutele	825 538	825 538		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 652 001	1 652 001		

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaaettevõtja nimetus	Paldiski Arendamise AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		824 798		738 850
Tütarettevõtjad	0		34 828	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		825 538		0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0		739 978

Kohustus emaettevõtjatele summas 824 798 eurot koosneb Paldiski Arenduse AS saadud laenudest summas 570 686 eurot ja kumuleeritud intressidest summas 254112 eurot. Lisaks on real "Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad" kajastatud Baltic International Trading OÜ poolt antud laen summas 570 436 eurot ja kumuleeritud intressid summas 255 102 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.02.2013

Pakrineeme Sadama OÜ (registrikood: 11162912) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JULIA ORLOVA	Juhatuse liige	20.02.2013
URMO MÄNNI	Juhatuse liige	11.02.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pakrineeme Sadama OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Pakrineeme Sadama OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

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.

Vandeaudiitori 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 omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Pakrineeme Sadama OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Randmets

Vandeaudiitori number 288

Ectus Finance OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 144

Tallinn

15.02.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Pakrineeme Sadama OÜ (registrikood: 11162912) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	15.02.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 231 748
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-147 929
Kokku	3 083 819
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 083 819
Kokku	3 083 819

Sidevahendid

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