

Majandusaasta aruanne 2008

PAKRINEEME SADAMA OÜ

Majandusaasta algus: 01.jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2008

Äriregistri kood 11162912
Aadress: Kadaka 84c, 12618 Tallinn
Telefon: 6508 566
Faks: 6508 628
Elektronpost info@paldiski.net
Põhitegevusala: Varade haldamine
Tegevjuht: Nikolai Pitsugov

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]	6
Omakapitali muutuste aruanne.....	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	8
Lisa 1 Maksud.....	9
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud.....	9
Lisa 3 Mitmesugused võlad	9
Lisa 4 Tehingud seotud osapooltega	9
Lisa 5 Omakapital.....	10
Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes:.....	11
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	12
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	13

TEGEVUSARUANNE

Pakrineeme Sadama OÜ (endine nimi OÜ Parim Äri) alustas oma tegevust 2005 aasta sügisel. Osahingu 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 osahingu ärinimi. Uueks ärinimeks sai Pakrineeme Sadama OÜ, milles kajastub osahingu tegevusala ja tegevuskoht.

2008 aasta jooksul sai lõpule viidud Pakrineeme maaüksuse erastamise protsess ja samuti soetud samas piirkonnas asuv Ubaniidi maaüksus. Tähtajalise töövõttulepingu alusel töötas osahingus kaks kuud üks tööline.

Kuna 2008 aasta jooksul on arendatavatel maaüksustel viidud läbi terve rida maakorralduslikke planeerimise ja projekteerimise töid mis oluliselt tõstsid maaüksuste väärtuse, siis otsustati ERI Kommerts-kinnisvara Lahenduste OÜ käest tellida kinnisvara ümberhindamine, mille tulemusena hinnati kinnistute hetkeväärtuseks 65,1 mln Eesti krooni. Konservatiivsuse printsiibist lähtudes otsustas Pakrineeme Sadama OÜ juhtkond hinnata Pakrineeme kinnistu väärtuseks 62,9 mln Eesti krooni.

2009 aasta põhieesmärgiks võiks pidada detailplaneeringu lõpule viimine arendataval maaüksustel ja ettevalmistamine kruntide realiseerimiseks.

Jooksvad tööd ja läbirääkimised antud aruandeaastal on teinud juhatuse liikmed.

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Pakrineeme Sadama OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 20.01.2009 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 Pakrineeme Sadama OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 20 jaanuaril 2009.a

Juhatuse liige
Nikolai Pitsugov

Juhatuse liige
Juhan Parmas

Bilanss

(kroonides)

AKTIVA		31.12.2008	31.12.2007
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		10	4 371
Muud nõuded	Lisa 4	2 011 969	0
Ettemaksed	Lisa 1	4 522	0
KÄIBEVARA KOKKU		2 016 501	4 371
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 2	62 902 393	359 929
PÕHIVARA KOKKU		62 902 393	359 929
AKTIVA KOKKU		64 918 894	364 300
PASSIVA		31.12.2008	31.12.2007
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused		167 490	0
Võlad tarnijatele		2 012	0
Mitmesugused võlad	Lisa 3	200 000	324 000
Maksuvõlad	Lisa 1	84 505	0
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		454 007	324 000
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused		1 507 410	0
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		1 507 410	0
KOHUSTUSED KOKKU		1 961 417	324 000
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital (osakapital) nimiväärtuses	Lisa 5	200 000	40 000
Ülekurss		8 640 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		300	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)		54 117 177	290
KOKKU OMAKAPITAL		62 957 477	40 300
PASSIVA KOKKU		64 918 894	364 300

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2008	2007
ÄRITULUD		
Muud äritulud	54 264 563	1 751
ÄRITULUD KOKKU	54 264 563	1 751
ÄRIKULUD		
Mitmesugused tegevuskulud	56 103	1 464
Tööjõukulud	162 092	0
Muud ärikulud	16 451	
ÄRIKULUD KOKKU	234 646	1 464
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	54 029 917	287
FINANTSTULUD JA -KULUD	87 260	3
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST	54 117 177	290
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	54 117 177	290

Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]

(kroonides)

	2008	2007
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	54 029 917	-1 464
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	54 029 917	-1 464
Põhitegevuse genereeritud raha	52 143 433	-1 464
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	52 120 886	-1 464
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetamine	-62 542 464	
Intresside laekumised	109 807	3
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-62 432 657	-220 426
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Aktsiakapitali suurendamine	160 000	0
Ülekurss	8 640 000	
Laenu võtmine	1 507 410	205 000
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	10 307 410	205 000
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-4 361	-16 890
RAHA ALGJÄÄK	4 371	21 261
RAHA LÖPPJÄÄK	10	4 371

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osa-kapital	Ülekurss	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.2007	40 000	0	0	10	40 010
Eelmise perioodi kasum			10	-10	
2007.a. kasum				290	
Seisuga 31.12.2007	40 000	0	10	290	40 300
Seisuga 01.01.2008	40 000	0	10	290	40 300
Eelmise perioodi kasum			290	-290	
2008.a. kasum	160 000	8 640 000		54 117 177	
Seisuga 31.12.2008	200 000	8 640 000	300	54 117 177	62 957 477

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Parim Äri OÜ 2008. 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.

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.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb moodustada kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 1 Maksud

	31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4 522	
Kinnipeetud üksikisiku tulumaks		24 399
Kinnipeetud üksikisiku tulumaksintress		1 071
Maamaks		12 680
Maamaksu intress		784
Sotsiaalmaks		40 128
Sotsiaalmaks intress		1 761
Kohustuslik kogumispension		2 432
Kohustuslik kogumispensioni intress		107
Töötuskindlustuse maks		1 095
Töötuskindlustuse maks intress		48
Kokku	4 522	84 505

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

2008. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2007	359 929
Ubaniidi kinnistud	21 960 840
Pakrineeme maa	40 941 553
Saldo 31.12.2008	62 902 393

Lisa 3 Mitmesugused võlad

	31.12.2008	31.12.2007
	Võlg	Võlg
Paldiski Arendamise (Lisa 4)	0	324 000
Alexela Service	200 000	
	200 000	324 000

Lisa 4 Tehingud seotud osapooltega

Pakrineeme Sadama OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Seotud osapoolteks on 2008 aastal Paldiski Arendamise AS

Mitmesugused nõuded:

	31.12.2008	31.12.2007
Paldiski Arenduse AS	2 011 969	0
	2 011 969	0

Lisa 5 Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	200 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus (kroonides)	200 000	40 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes:

EMTAK 68101 Enda kinnisvara ost ja müük

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Pakrineeme Sadama OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008. aasta puhaskasum summas 54 117 117 krooni alljärgnevalt:

- | | |
|--------------------|-------------------|
| 1. jaotamata kasum | 54 117 117 krooni |
|--------------------|-------------------|

JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Pakrineeme Sadama OÜ 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt
_____ 2009, kinnitamine

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
Nikolai Pitsugov	juhatuse liige _____	
Juhan Parmas	juhatuse liige _____	

Osanike nimekiri.

Paldiski Arendamise AS	11220420	Tallinn	1	200 000	100%
------------------------	----------	---------	---	---------	------

Majandusaasta aruande allkirjad

Pakrineeme Sadama OÜ (registrikood: 11162912) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Nikolai Pitšugov (Juhatuse liige) - kinnitanud 29.04.2009