

244226
Kinnisvara
Registreeritud
KESK TULNUO
14.06.2007

L-12

Sadama Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne 2006

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2006.a.
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2006.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 2006.....	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
2006 kasumi jaotamise ettepanek.....	12
Osanike nimekiri.....	12

Tegevusaruanne 2006

Sadama Kinnisvara OÜ kanti Äriregistrisse 10.12.2004 ja tegelik majandustegevus algas detsembris 2004. Põhitegevuseks 2006. aastal oli kinnisvara rentimine.

Juhatus oli üheliikmeline. Juhatusel liikmele juhatuseliikmetasu ei makstud.

Aruandeperioodil töötasusid ei makstud ja töötajad aruandeperioodil puudusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

Äriühingu juhatuse 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 31.12.2006 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul.

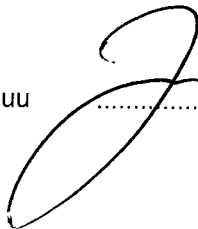
Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel.

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 04. juuni 2007.a.

Bilanss

Aktiva (vara)	31.12.2006	31.12.2005
Käibevara		
1. Raha ja pangakontod	565 516	64
2. Aktsiad ja muud väärtpaberid	0	0
3. Nõuded ostjate vastu	0	150 000
4. Mitmesugused nõuded	0	0
5. Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)	68 375	-100
6. Ettemaksstud tulevaste perioodide kulud	0	0
7. Varud	0	0
Käibevara kokku	633 891	149 964
Põhivara		
8. Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	0
9. Materiaalne põhivara	324 000	7 032 000
10. Immateriaalne põhivara	0	0
Põhivara kokku	324 000	7 032 000
Aktiva (vara) kokku	957 891	7 181 964
Passiva (kohustused ja omakapital)		
Kohustused		
<i>Lühiajalised kohustused</i>		
11. Võlakohustused	120 000	6 750 000
12. Ostjate (tellijate) ettemaksed toodete ja kaupade eest	0	0
13. Võlad hankijatele	45 000	45 000
14. Mitmesugused võlad	0	0
15. Maksuvõlad	-1	10 557
16. Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)	0	0
17. Lühiajalised eraldised	0	0
18. Muud ettemaksstud tulevaste perioodide tulud	0	0
Lühiajalised kohustused kokku	164 999	6 805 557
<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	6 805 557
Omakapital		
22. Aktsia- või osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
23. Aazio (üle/alla nimiväärtuse)	0	0
24. Annetatud kapital	0	0
25. Ümberhindluse reserv	0	0
26. Reservid	4 000	0
27. Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	332 407	0
28. Aruandeaasta kasum (kahjum)	416 485	336 407
29. Oma aktsiad või osad (miinus)	0	0
Omakapital kokku	792 892	376 407
Passiva (kohustused ja omakapital) kokku	957 891	7 181 964

Kasumiaruanne

	31.12.2006	31.12.2005
1. Realiseerimise netokäive	408 000	400 000
2. Realiseeritud toodete (kaupade, teenuste) kulu	0	0
Brutokasum (-kahjum)	408 000	400 000
3. Turustuskulud	0	0
4. Üldhalduskulud	59 750	63 593
5. Muud äritulud	300 000	0
6. Muud ärikulud	1 796	0
Ärikasum (-kahjum)	646 455	336 407
7. Finants tulud	31	0
8. Finantskulud	230 000	0
Kasum (kahjum) majandustegevusest	416 485	336 407
9. Erakorralised tulud	0	0
10. Erakorralised kulud	0	0
Kasum (kahjum) majandustegevusest	416 485	336 407
Aruandeaasta puhas kasum (-kahjum)	416 485	336 407

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Üldpõhimõtted

Sadama Kinnisvara OÜ 2006.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 01.01.2006 ja lõppes 31.12.2006. 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 ühepoolset 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 maksetähtjad 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".

Lisa 2. Rahavoogude aruanne

	31.12.2006	31.12.2005
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum (+)	416 485	336 407
Põhivara amortisatsioon	8 000	8 000
Käibevara jääkide muutus (v.a. raha, laenud)	81 525	-149 900
Lühiajaliste kohustuste muutus (v.a.võlakohustused)	-10 558	6 805 557
Rahavood äritegevusest kokku	495 452	7 000 064
Rahavood investeeringutes		
Põhivara soetus	-300 000	-7 000 000
Põhivara müük	7 000 000	0
Rahavood investeeringutest kokku	6 700 000	-7 000 000
Rahavood finantseerimisest	-6 630 000	0
Kokku ettevõtte rahavood	565 452	64
Rahajäägi muutus		
Kassa ja pangakontod aasta alguses	64	0
Kassa ja pangakontod aasta lõpus	565 516	64
Rahajäägi muutus kokku	565 452	64

Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud 2006 aastal puudusid.

Lisa 4. Maksud

	31.12.2006	31.12.2005
Maksuvõlad	-1	10 557
Maamaks (miinusega ettemaks)	-1	10 577

Lisa 5. Põhivara

Põhivara arvestusprintsiihid on kajastatud lisa 1.
2006.a jooksul toimusid materiaalse põhivara hulgas järgmised muudatused:

Materiaalne põhivara	Mööbel ja inventar	Maa	Kokku
Soetusmaksumus	2006	2006	2006
Aasta alguses	40 000	7 000 000	7 040 000
Soetamine	0	300 000	300 000
Müük	0	-7 000 000	-7 000 000
Aasta lõpus	40 000	300 000	340 000
Akumuleeritud kulum			
Aasta alguses	8 000	0	8 000
Arvestatud kulum	8 000	0	8 000
Aasta lõpus	16 000	0	16 000
Jääkväärtus			
Aasta alguses	32 000	7 000 000	7 032 000
Aasta lõpus	24 000	300 000	324 000

Lisa 6. Kapitalirent ja kasutusrent

Kapitali- ja kasutusrendi makseid 2006 aastal ei tehtud.

Lisa 7. Pikaajalised kohustused

2006 aastal ettevõttel puudusid pikaajalised kohustused.

Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajaliste finantsinvesteeringuid 2006 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:

	2006	2005
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	0
<i>Kohustuslik reservkapital aasta lõpus</i>	4 000	0
Jaotamata kasum		
<i>Aasta alguses</i>	336 407	0
<i>Kohuslikku reservkapitali</i>	-4 000	0
<i>Aruandeaasta kasum</i>	416 485	336 407
<i>Aasta lõpus</i>	748 892	336 407
Omakapital		
<i>Aasta alguses</i>	376 407	0
<i>Aasta lõpus</i>	792 892	376 407

Lisa 10. Realiseerimise netokäive

Realiseerimise netokäive

tegevusalade lõikes	2006	2005
Renditulu	408 000	400 000
Kokku	408 000	400 000

2006 aasta realiseerimise netokäive on toimunud Eestis.

Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

Laenuandja:	Laenu jääk 31.12.2006	Seotus:
Reval AB	0.-	Reval AB - 100 % Sadama KV OÜ osade omanik

Lisa 12. Tingimuslikud kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006 moodustas 748 892 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 164 756 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 584 136 krooni.

2006 kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk	332 407
2006. aasta puhaskasum	416 485
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2006:	748 892
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Eraldised kohustuslikku reservkapitali	0
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	748 892

Osanike nimekiri

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