

Arregistri kood	Linn või maakond
11450982	Maardu

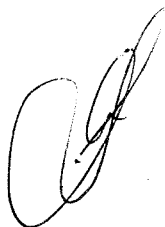
581195
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
22 -06- 2009
KRISTEL LEN

MAJANDUSAASTA ARUANNE

28. november 2007.a.

31. detsember 2008.a.

Arinimi	Terminaali Investeeringud OÜ	
Aadress	Lao 14, Maardu, 74114	
E-mail aadress	roman@oiliken.ee	
Tegevjuht	Aleksandr Kirilenko	
Telefon	Faks	Mobiiltelefon
88 10304	88 10303	51 22201



SISUKORD

Sisukord	2
Juhatuse deklaratsioon	3
Tegevusaruanne	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2. Raha	12
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 4. Maksuvõla jääk maksuliikide lõikes	12
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6. Müügitulu	12
Lisa 7. Ostetud teenused	12
Lisa 8. Muud ärikulud	13
Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa 10. Tagatised ja tingimuslikud kohustused	13
Info OÜ Terminaali Investeeringud müügitulu kohta	14
Kasumi jaotamise ettepanek	15
Osanike nimekiri	16
Osaühingu juhatuse liikmete allkirjad	17



JUHATUSE DEKLARATSIOON

OÜ Terminaali Investeeringud juhatus koostis käesoleva raamatupidamise ning tegevusaruanne vastavalt Äriseadustiku ning raamatupidamise seaduse nõuetele ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standartidele (IAS).

Raamatupidamise aastaaruande koostamise eest vastutab juhatuse liige Aleksandr Kirilenko ja kinnitab, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on rahvusvaheliste finantsaruandluse standartidega (IAS)
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab majandusüksuse finantsseisundit ja majandustulemusi ning rahavoogustid õigesti ja õiglaselt;
- 3) raamatupidamiskohustuslane on jätkuvalt tegutsev.

11. veebruar 2009

Aleksandr Kirilenko
Juhatus liige



TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte peamised tegevusalkonnad, toote- ja teenuste grupid

OÜ Terminaali Investeeringud asutati 28.11.2007.a. Ettevõtte põhitegevuseks oli naftasaaduste terminaali rendile andmine oma emattevõttele pikaajalise lepingu alusel.

2008. aastal moodustas OÜ Terminaali Investeeringud müügitulu 1 306 500 krooni.
100% tuludest on saadud Eestist.

Olulisemaid aruandeaasta jooksul toimunud ning lähitulevikus planeeritavaid investeeringuid

Majandusaasta jooksul ettevõtte sai omakapitali sissemaksena kinnisvara investeeringud üldsummas 38,3 mln.kr., samas investeeriti 194 tuh. kr. terminaali moderniseerimiseks.

Töötajate arv, tööjõukulud ja juhatuse tasud

Töötajaid osatühingul ei olnud, juhatuse liige tasu ei saanud.

Tegevuskeskkonna üldine makromajanduslik areng ja selle mõju

Eesti üldine makromajanduslik olukord oli OÜ-le Terminaali Investeeringud ebasoodsaks seoses laoteenuste nõudmise vähenemisega firma peamise rentniku klientide poolt, kuid majanduskasvu taastamisel see kindlasti muutub paremaks.

Majandusaastal ja aruande koostamise perioodi ilmnunud valuutakursside, intressimäärade ja börsikurside muutmisega seonduvaid riske

EURIBOR-i ja valuutakursside kõikumised ei mõjuta firma tegevust, kuna OÜ-l puuduvad laenukohustused ega välisvaluutas nomineeritud varad.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende nende arvutamise metoodika

2008. aasta

Müügitulu kasv

Puhaskasumi kasv

Puhasrentaablus -55%

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja 72,88

ROE -4%

Toodud finantssuhtarvude arvestamise metoodika:

$\text{Puhasrentaablus} = \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

$\text{Lühiajaliste kohustuste kattekordaja} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

$\text{ROE} = \text{puhaskasum} / \text{aasta keskmine omakapital} * 100$

Tulevikuplaanid

2009.aastal kavatseb OÜ Terminaali Investeeringud jätkata kinnisvara rendile andmist.



RAAMATUPIDAMISBILANSS

Aktiva		Lisa nr.	Aasta lõpuks 31.12.2008	Aasta alguseks 28.11.2007
Käibevara				
Raha		2	23 609	40 000
Nõuded ja ettemaksed				
Nõuded ostjate vastu		3, 8	1 120 554	
Laekumata intressid			151	
Kokku:			1 120 704	0
Käibevara kokku:			1 144 313	40 000
Põhivara				
Kinnisvara investeeringud		5	36 300 000	
Materiaalne põhivara				
Ettemaksed materiaalse põhivara eest			193 667	
Kokku:			193 667	0
Põhivara kokku:			36 493 667	0
Aktiva (vara) kokku:			37 637 980	40 000

Passiva		Lisa nr.	Aasta lõpuks 31.12.2008	Aasta alguseks 28.11.2007
Kohustused ja omakapital				
Lühiajalised kohustused				
Võlad ja ettemaksed				
Maksuvõlad		4	15 630	
Muud võlad			71	
Kokku:			15 701	0
Lühiajalised kohustused kokku:			15 701	0
Pikaajalised kohustused				
Kohustused kokku:			15 701	0

Omakapital				
Aktiakapital nimiväärtuses			350 000	40 000
Aazio (ülekurss)			37 990 000	
Aruandeaasta kasum			-717 721	
Omakapital kokku:			37 622 279	40 000

Passiva (kohustused ja omakapital) kokku:			37 637 980	40 000
--	--	--	------------	--------



KASUMIARUANNE

skeem 1

ÄRITULUD

	Lisa nr.	Aruande aastal 28.11.07-31.12.08	Eelmisel aastal 2007
Müügitulu	6, 9	1 306 500	2
ÄRITULUD KOKKU		1 306 500	0

ÄRIKULUD

		1	2
Teenused	7	-24 372	
Kinnisvara investeeringute kulum	5	-874 392	
Muud ärikulud	8	-1 125 608	
ÄRIKULUD KOKKU		-2 024 372	0

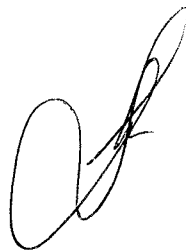
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		-717 872	0
---------------------------	--	-----------------	----------

Finantstulud ja kulud

		1	2
Intressitulud		151	
FINANTSTULUD KOKKU		151	0

KASUM (-KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		-717 721	0
---	--	-----------------	----------

ARUANDEAASTA PUHASKASUM		-717 721	0
--------------------------------	--	-----------------	----------



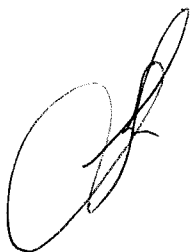
RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa nr.	2008	2007
1. RAHAVOOG ÄRITEGEVUSEST			
1.1. Puhaskasumi mõju rahavoogudele			
Puhaskasum		-717 721	
Kinnisvara investeeringute amortisatsioon ja allahindlus (+)	5, 8	2 000 000	
Intressitulud (-)		-151	
Kokku 1.1. rahavoogude muutus puhaskasumist kokku		1 282 128	0
1.2. Rahavoogude muutus käibekapitali muutusest (v.a. rahalised vahendid)			
nõuetest ostjate vastu		-1 120 554	
tasaarveldus põhivara soetamise võlaga		-193 667	
maksuvõlgadest	4	15 630	
muu viitvõlgadest		71	
Kokku 1.2. Rahavoogude muutused käibekapitali muutustest		-1 298 519	0
Kokku 1. Rahavoog äritegevusest		-16 391	0
2. RAHAVOOD FINANSEERIMISEST			
Osakapitali sissemaks			40 000
Kokku 2. Rahavoog finanseerimisest		0	40 000
KOKKU ETTEVÖTTE RAHAVOG		-16 391	40 000
Raha jääk aasta alguseks	2	40 000	0
Raha jääk aasta lõpuks	2	23 609	40 000
KOKKU RAHAJÄÄGI MUUTUS		-16 391	40 000



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Aazio (ülekurs)	Jaotamata kasum	KOKKU
Saldo 28.11.2007	40 000	0	0	40 000
Aruandeperioodi puhaskasum			-717 721	-717 721
Mitterahaline sissemakse osakapitali suurendamiseks	310 000	37 990 000		38 300 000
Saldo 31.12.2008	350 000	37 990 000	-717 721	37 622 279



LISAD RAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

OÜ Terminaali Investeeringud 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse standardidega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides (täisarvudes).

Arvestusprintsüübid ja hindamiselused

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid);
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investeering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantskohustus on lepinguline kohustus:

- (a) tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees); või
- (b) vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel (nt negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid).

Finantsvarad ja finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid kontserni teiste ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude tegevuskulude seas).

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi.

Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseselt toodetega seotud kulutusi (näiteks materjali maksumus, tööliste

palgad jne) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (näiteks tootmisseadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad jne). Püsivaid tootmise üldkulusid jagatakse toodete soetusmaksumusele lähtudes normaalsest tootmismahust. Juhul kui ettevõtte töötab alakoormusega, kujuneb tootmise üldkulude summa ühe tooteühiku kohta suuremaks. «Normaalset» üldkulude hulka ületav osa üldkuludest kajastatakse sellisel juhul kohe perioodikuluna ning seda ei lisata toote soetusmaksumusele.

Varude arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse mudelil. Pärast esmast kajastamist mõõdetakse kinnisvarainvesteeringute maksumust vastavalt standardis IAS 16 „Materiaalne põhivara“ esitatud nõuetele, st soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja väärtuse langusest tingitud akumulieeritud kahjumid.

Kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Ehitiste (kuhu kuuluvad ehitised ja rajatised) amortisatsiooni arvestamiseks kasutatakse aasta määr 2,5%. Maa ei amortiseeru.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldise hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on ettevõtte juhtkonna hinnangul alla 50%, on avalikustatud potentsiaalsete kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist.

Ettevõtte tulu maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende (21/79 netodividendina väljamakstud summalt).

Vastavalt IAS 12 tuleb sündmuste maksulisi tagajärgi kajastada samamoodi kui vastavaid sündmusi. Kasumi jaotamisel dividendide väljamaksmiseks vähendatakse eelmiste aastate kasumit, järelikult vähendatakse eelmiste aastate kasumit ka tulumaksu arvestamisel dividendide pealt.

Tulude arvestus

Aruandeperioodi jooksul teenitud tuludest arvatakse maha samade tulude teenimisega seotud kulud. Kulutused, millele vastavad tulud tekkivad järgmistel perioodidel, kajastatakse kuludena samadel perioodidel, kui nendega seonduvad tulud.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Tulu kajastatakse saadud või saadaolevatus õiglasel väärtuses. Tehingu tulu määratakse reeglina kindlaks ettevõtte ja kauba või teenuse ostja vahel sõlmitava lepingu alusel. Tulu mõõdetakse saadud või saadaoleva tasu, võttes arvesse lepingus ette nähtu

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse raamatupidamiskohustuslase aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

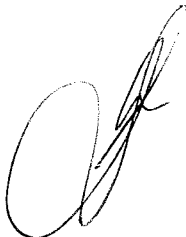
Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kõrge likviidsusega võlakirju.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.



Lisa 2. Raha

2008	
Arveldusarve EEK	23 609
KOKKU	23 609

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

2008	
Nõuded ostjate vastu soetusmaksumuses (vt. lisa 9)	1 120 554
Nõuded ostjate vastu korrigeeritud soetusmaksumuses	1 120 554

Lisa 4. Maksuvõla jääk maksuliikide lõikes

Maksuliik	Jääk 28.11.2007		Aruandeaastal		Jääk 31.12.2008	
	ettemaks	võlg	tasutud	arvestatud	ettemaks	võlg
1 Käibemaks			219 540	235 170		15 630
2 Maamaks			20 284	20 284		
KOKKU	0	0	239 824	255 454	0	15 630

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

	Terminaal Lao 14/1	Terminaal Lao 14	KOKKU
Saldo 28.11.2007	0	0	0
Mitterahaline sissemakse osakapitalisse	4 300 000	34 000 000	38 300 000
Arvutatud kulum	96 972	777 420	874 392
Allahindlus (lisa 8)	128 028	997 580	1 125 608
Saldo 31.12.2008	4 075 000	32 225 000	36 300 000
Tulu investeeringult 2008.aastal	143 715	1 162 785	1 306 500
Oodatav tulu 2009. aastaks	132 660	1 073 340	1 206 000

Lisa 6. Müügitulu

Müügitulu liik	Eesti 2008.a.
Naftasaaduste terminaale üürileandmine	1 306 500
KOKKU	1 306 500

Lisa 7. Ostetud teenused

2008	
Maamaks	20 284
Audiit	3 600
Muud	488
KOKKU	24 372

Lisa 8. Muud ärikulud

2008	
Kinnisvara investeeringute allahindluse kulud	1 125 608
KOKKU	1 125 608

Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega

Nõuded seotud osapoolte vastu ja kohustused seotud osapoolt ees:

	2008
Lühiajalised nõuded	
NCC&PO AS (emaettevõtte) - nõuded ostjate vastu	1 120 554

OÜ Terminaali Investeeringud sooritas järgmisi tehinguid seotud osapooltega:

	2008
Müügid	
NCC&PO AS (emaettevõtte) - osutatud renditeenused	1 306 500

Ostud

NCC&PO AS (emaettevõtte) - põhivara rekonstrueerimine	193 667
---	---------

Juhatuse hinnangul kõik tehingud seotud osapooltega on teostatud turuhindades

Lisa 10. Tagatised ja tingimuslikud kohustused

Kinnistud aadressitel Lao 14, Maardu ja Lao 14, Maardu on koormatud hüpoteegiga OÜ Terminaali Investeeringud emaettevõtte, NCC&PO AS kohustuste tagamiseks Sampo panga ees. Kohustusete sisu:

* pikaajaline laen terminaalide rekonstrueermiseks. Laenu jääk seisuga 31.12.2008: 4 820 544 kr.

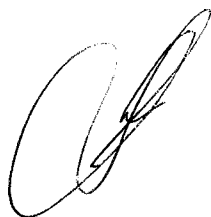
* panga garantii tolli- ja aktsiisimaakleri maksude osas Maksu-ja Tolliametile. Garantii piirmäär: 16 000 000 kr.

Hüpoteek summas 247 000 kr. Eesti Vabariigi kasuks ei ole praegu seotud mingi konkreetse võlakohustusega Terminaali Investeeringud ega NCC&PO poolt.

Kohustuse realiseerimise tõenäosus on madal, kuna NCC&PO korralikult täidab oma kohustused nii Sampo Panga kui ka Maksu- ja Tolliameti ees.

Panditud vara bilansiline maksumus:

Kinnistu Lao 14	32 225 000 kr.
Kinnistu Lao 14/1	4 075 000 kr.



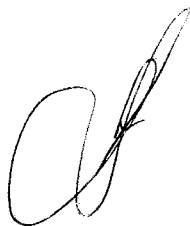
Info OÜ Terminaali Investeeringud müügitulu kohta tegevusalade järgi vastavalt Eesti Majanduse Tegevusalade klassifikaatorile

EMTAK	Tegevusalad	2008
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 306 500
KOKKU		1 306 500



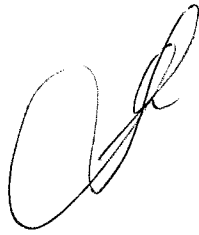
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Kuna seisuga 31.12.2008.a. OÜ-l Terminaali Investeeringud ei ole jaotamata kasumi, kasumi jaotamise ei toimu.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'a' followed by a vertical stroke and a small loop at the top.

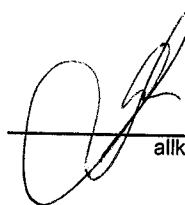
OSANIKE NIMEKIRI

NCC & PO AS, reg. kood 10041968, Lao 14, Maardu osalus 100,00%

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'O' followed by a series of loops and a final flourish.

OSAÜHINGU JUHATUSTE KÕIK LIIKMED

Aleksandr Kirilenko


alkiri

11.02.2009
kuupäev