

352 184
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30 -06- 2009
KRISTEL LEN

Sadama Kinnisvara OÜ

Majandusaasta aruanne 2008

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2008.a.
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008.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
Põhitegevusala	EMTAK 68201
Aruandele lisatud	Kasumi jaotamise ettepanek Osanike nimekiri Müügitulu jaotus vastavalt EMTAKile

Sisukord

Sisukord	2
Tegevusaruanne 2008	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
2008 kasumi jaotamise ettepanek	12
Osanike nimekiri	12
Müügitulu jaotus vastavalt EMTAKile	13

Tegevusaruanne 2008

Sadama Kinnisvara OÜ kanti Äriregistrisse 10.12.2004 ja tegelik majandustegevus algas detsembris 2004. Põhitegevuseks 2008. aastal oli kinnisvara rentimine.

Juhatus oli üheliikmeline. Juhatusel liikmele juhatuseliikmetasu ei makstud.

Aruandeperioodil töötasusid ei makstud ja töötajad aruandeperioodil puudusid.



Janar Männapuu /juhatuse liige/

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

Äriühingu juhatus 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 31.12.2008 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul.

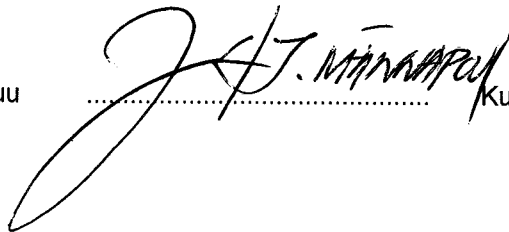
Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel.

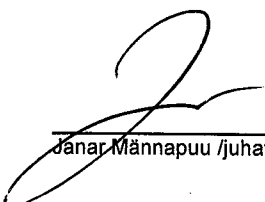
Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.

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 26.06.2009.a.


Janar Männapuu /juhatuse liige/

Bilanss

Aktiva (vara)	31/12/2008	31/12/2007
Käibevara		
1. Raha ja pangakontod	68,737	185,316
2. Aktsiad ja muud väärtpaberid	0	0
3. Nõuded ostjate vastu	0	0
4. Mitmesugused nõuded	0	0
5. Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)	63,563	79,836
6. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	0	0
7. Maksude ettemaksed	19,864	0
Käibevara kokku	152,164	265,152
Põhivara		
8. Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	0
9. Materiaalne põhivara	728,000	606,000
10. Immateriaalne põhivara	0	0
Põhivara kokku	728,000	606,000
Aktiva (vara) kokku	880,164	871,152
Passiva (kohustused ja omakapital)		
Kohustused		
<i>Lühiajalised kohustused</i>		
11. Võlakohustused	0	0
12. Ostjate (tellijate) ettemaksed toodete ja kaupade eest	0	0
13. Võlad hankijatele	67,642	66,770
14. Mitmesugused võlad	0	0
15. Maksuvõlad	0	-22,794
16. Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)	0	0
17. Lühiajalised eraldised	0	0
18. Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud	0	0
Lühiajalised kohustused kokku	67,642	43,976
<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	67,642	43,976
Omakapital		
22. Aktsia- või osakapital nimiväärtuses	40,000	40,000
23. Aažio (üle/alla nimiväärtuse)	0	0
24. Annetatud kapital	0	0
25. Ümberhindluse reserv	0	0
26. Reservid	4,000	4,000
27. Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	783,176	748,892
28. Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14,654	34,284
29. Oma aktsiad või osad (miinus)	0	0
Omakapital kokku	812,522	827,176
Passiva (kohustused ja omakapital) kokku	880,164	871,152

Kasumiaruanne

	31/12/2008	31/12/2007
1. Realiseerimise netokäive	283,365	280,557
2. Realiseeritud toodete (kaupade, teenuste) kulu	0	2,553
Brutokasum (-kahjum)	283,365	278,004
3. Turustuskulud	0	0
4. Üldhalduskulud	297,692	243,775
5. Muud äritulud	0	0
6. Muud ärikulud	355	0
Ärikasum (-kahjum)	-14,682	34,229
7. Finantstulud	28	56
8. Finantskulud	0	0
Kasum (kahjum) majandustegevusest	-14,654	34,284
9. Erakorralised tulud	0	0
10. Erakorralised kulud	0	0
Kasum (kahjum) majandustegevusest	-14,654	34,284
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-14,654	34,284

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Üldpõhimõtted

Sadama Kinnisvara OÜ 2008.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 01.01.2008 ja lõppes 31.12.2008. 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 lisanduvaid 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

	31/12/2008	31/12/2007
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum (+)	-14,654	34,284
Põhivara amortisatsioon	28,000	8,000
Käibevara jääkide muutus (v.a. raha, laenud)	-19,864	-161,461
Lühiajaliste kohustuste muutus (v.a.võlakohustused)	-23,666	122,046
Rahavood äritegevusest kokku	-30,184	2,869
Rahavood investeeringutest		
Põhivara soetus	-300,000	-140,000
Põhivara müük	0	0
Rahavood investeeringutest kokku	-300,000	-140,000
Rahavood finantseerimisest	213,605	-243,069
Kokku ettevõtte rahavood	-116,579	-380,200
Rahajäägi muutus		
Kassa ja pangakontod aasta alguses	185,316	565,516
Kassa ja pangakontod aasta lõpus	68,737	185,316
Rahajäägi muutus kokku	-116,579	-380,200

Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud 2008 aastal puudusid.

Lisa 4. Maksud

	31.12.2008	31.12.2007
Maksuvõlad	-19 864	-22 794
Maamaks (miinusega ettemaks)	0	-1
Käibemaks (miinusega ettemaks)	-19 864	-22 793

Lisa 5. Põhivara

Põhivara arvestusprintsüübid on kajastatud lisa 1.

2008.a jooksul toimusid materiaalse põhivara hulgas järgmised muudatused:

Materiaalne põhivara	Masinad	Masinad	Mööbel ja inventar	Mööbel ja inventar	Maa	Maa	Korter	Korter	Kokku	Kokku
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Soetusmaksumus										
Aasta alguses	140,000	0	40,000	40,000	300,000	300,000	0	0	480,000	340,000
Soetamine	0	140,000	0	0	0	0	300,000	0	300,000	140,000
Müük	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aasta lõpus	140,000	140,000	40,000	40,000	300,000	300,000	300,000	0	780,000	480,000
Akumuleeritud kulum										
Aasta alguses	0	0	24,000	16,000	0	0	0	0	24,000	16,000
Arvestatud kulum	20,000	0	8,000	8,000	0	0	0	0	28,000	8,000
Aasta lõpus	20,000	0	32,000	24,000	0	0	0	0	52,000	24,000
Jääkväärtus										
Aasta alguses	140,000	0	24,000	24,000	300,000	300,000	0	0	464,000	324,000
Aasta lõpus	120,000	140,000	16,000	16,000	300,000	300,000	300,000	0	728,000	456,000

Lisa 6. Kapitalirent ja kasutusrent

Kapitali- ja kasutusrendi makseid 2008 aastal ei tehtud.

Lisa 7. Pikaajalised kohustused

2008 aastal ettevõttel puudusid pikaajalised kohustused.

Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajaliste finantsinvesteeringuid 2008 aastal ei tehtud.

Lisa 9. Omakapital

Sadama Kinnisvara OÜ osakapital on 40 000 krooni.

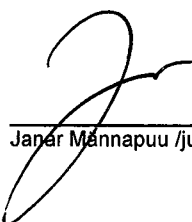
Põhikirja alusel on Sadama Kinnisvara OÜ miinimumkapital 40 000 krooni ja maksimumkapital 160 000 krooni.

Omakapitali muutuste aruanne:

	2008	2007
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>Kohuslik reservkapital</i>	4,000	4,000
<i>Kohustuslik reservkapital aasta lõpus</i>	4,000	4,000
Jaotamata kasum		
<i>Aasta alguses</i>	783,176	748,892
<i>Kohuslikku reservkapitali</i>	0	0
<i>Aruandeaasta kasum</i>	-14,654	34,284
<i>Aasta lõpus</i>	768,522	783,176
Omakapital		
<i>Aasta alguses</i>	827,176	792,892
<i>Aasta lõpus</i>	812,522	827,176

Lisa 10. Realiseerimise netokäive

Müügitulu tegevusalade lõikes	EMTAK	2008	2007
Renditulu	68201	283,365	280,557
Kokku		283,365	280,557
Müügitulu regionaalselt		2008	2007
Eesti		283,365	280,557
Kokku		283,365	280,557



Jüri Männapuu /juhatuse liige/

Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

Tehinguid seotud osapooltega 2008 aastal ei toimunud.

Lisa 12. Tingimuslikud kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 768 522 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 161 390 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 607 132 krooni.

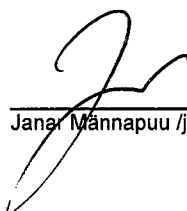

Jüri Männapuu /juhatuse liige/

2008 kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk	783 176
2008. aasta kahjum	-14 654
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008:	768 522
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Eraldised kohustuslikku reservkapitali	0
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	768 522

Osanike nimekiri

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


Janel Männapuu /juhatuse liige/

Müügitulu jaotus vastavalt EMTAKile

Ettevõtte müügitulu jagunes aruandeaastal vastavalt EMTAKile alljärgnevalt:

Tegevusala	Kood	2008	2007
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	283 365	280 557
Kokku:		283 365	280 557