

Pärnu Maakohtu registriosakond
SAADUD

28.07.2005

.....lk. nr. 32471

Viivi Talvik
[Signature]

OÜ PORT ARTUR MAX
2004. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ärinimi:	Osatihing Port Artur Max
Äriregistri kood:	10868969
Periood:	01.01.2004-31.12.2004
Aadress:	Hommiku 2, Pärnu 80010, Eesti
Telefon:	44 78 888
Faks:	44 78 880
Põhitegevusala	Kinnisvaratehingud ja -haldamine
Lisatud dokumendid	1. Majandusaasta kasumijaotamise aruanne 2. Osanike nimekiri

Sisukord

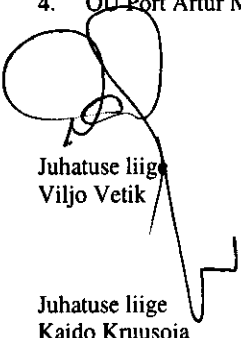
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	3
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	3
BILANSS.....	4
KASUMIARUANNE	5
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	7
LISAD OÜ PORT ARTUR MAX 2003.A. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE JUURDE	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	8
Lisa 1 Raha ja pangakontod.....	10
Lisa 2 Muud lühiajalised nõuded ja ettemakstud kulud.....	10
Lisa 3 Materiaalse põhivara liikumised	10
Lisa 4 Laenukohustused.....	10
Lisa 5 Muud lühiajalised kohustused.....	10
Lisa 6 Maksud	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Realiseerimise netokäive.....	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega.....	11
Lisa 11 Finantsvarade ja kohustuste õiglane väärtus	12
Lisa 12 Valuutarisk.....	12
Lisa 13 Krediidirisk	12
TEGEVUSARUANNE.....	13
MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ARUANNE	14
JUHATUSE ALLKIRJAD 2003.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	15
OSANIKE NIMEKIRI	16

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Juhatusse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 3 kuni 12 toodud OÜ Port Artur Max 2004.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on vastavuses Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS) ning kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
3. kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. OÜ Port Artur Max on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Juhatusse liige
Viljo Vetik

Juhatusse liige
Kaido Kruusojä

Pärnu, 30. juuni 2005

BILANSS

(kroonides)

31.12.2004 31.12.2003 Lisad**VARAD****Käibevara**

Raha ja pangakontod

341 261 369 035 Lisa 1

Nõuded ostjate vastu

74 064 45 846

Muud lühiajalised nõuded ja ettemakstud kulud

0 98 813 Lisa 2

Käibevara kokku**415 325 513 694****Põhivara**

Materiaalne põhivara

31 282 797 14 748 073 Lisa 3

Põhivara kokku**31 282 797 14 748 073****VARAD KOKKU:****31 698 122 15 261 767****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL****Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused

14 998 621 13 115 000 Lisa 4

Tarnijatele tasumata arved

26 369 97 559

Muud lühiajalised kohustused

61 326 61 740 Lisa 5

Lühiajalised kohustused kokku**15 086 316 13 274 299****Pikaajalised kohustused**

Laenukohustused

0 1 624 285 Lisa 4

Rendi ettemaksed

27 500 23 000

Pikaajalised kohustused kokku**27 500 1 647 285****Kohustused kokku****15 113 816 14 921 584****Omakapital osatühingus**

Osakapital

40 000 40 000 Lisa 7

Reservkapital

4 000 0

Jaotamata kasum

16 540 306 300 183

Omakapital aktsiaseltsis kokku**16 584 306 340 183****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU:****31 698 122 15 261 767**

KASUMIARUANNE
(kroonides)**2004****2003 Lisad****ÄRITULUD**

Realiseerimise netokäive

745 868

792 673 Lisa 8

Äritulud kokku**745 868****792 673****ÄRIKULUD**

Kaubad, toore, materjal ja teenused

-137 739

-190 103 Lisa 9

Mitmesugused tegevuskulud

-97 927

-106 318

Tööjõu kulud

-312 839

-331 968

S.h. palgakulu

-234 336

-249 600

S.h. sotsiaalmaksu kulu

-78 503

-82 368

Põhivara kulum ja väärtuse langus

-160 496

-48 209 Lisa 3

Ärikulud kokku**-709 001****-676 598****Ärikasum****36 867****116 075****Finantstulud/kulud**

Finantstulud

154

184 108

Finantskulud

-89 336

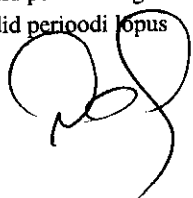
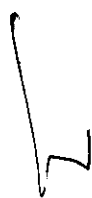
0

Kokku finantstulud/kulud**-89 182****184 108****Puhaskasum****-52 315****300 183**

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	2004	2003 Lisa
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	36 867	116 075
<u>Korrigeerimised:</u>		
Põhivara amortisatsioon	160 496	48 209 Lisa 3
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	21 069	-144 659
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-17 579	182 299
Kokku rahavood äritegevusest	200 853	201 924
 Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara ost	-398 782	-12 988 412 Lisa 3
Saadud intressid	154	523
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-398 628	-12 987 889
 Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenu	170 000	13 115 000 Lisa 4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	170 000	13 115 000
 Raha muutus kokku	-27 775	329 035
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	369 035	40 000
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	341 261	369 035 Lisa 1

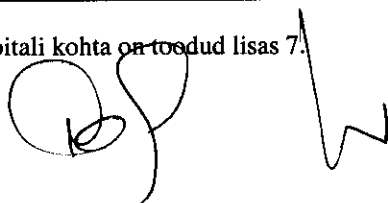



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Algsaldo	40 000	0	0	40 000
Aruande perioodi kasum	0	0	300 183	300 183
Saldo 31.12.2003	40 000	0	300 183	340 183
Saldo 31.12.2003	40 000	0	300 183	340 183
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	16 296 438	16 296 438
Reservkapitali moodustamine	0	4 000	-4 000	0
Aruande perioodi kahjum	0	0	-52 315	-52 315
Saldo 31.12.2004	40 000	4 000	16 540 306	16 584 306

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 7.



LISAD OÜ PORT ARTUR MAX 2004.A. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE JUURDE**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

OÜ Port Artur Max asub Eesti Vabariigis, Pärnus, Hommiku tänav 2. Ettevõtte tegeleb kinnisvara haldamise- ja arendustegevusega. OÜ Port Artur Max osanikeks on OÜ Port Artur Grupp. Seisuga 31.12.2004 töötas ettevõttes 4 inimest.

OÜ Port Artur Max 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Port Artur Max kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja inkasseeritud sularaha.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata nõudesummad on hinnatud individuaalselt, iga arve laekumise tõenäosust eraldi käsitledes. Nõuetele, mille laekumine on muutunud ebatõenäoliseks, moodustatakse allahindlus. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Materiaalne põhivara v.a. kinnisvarainvesteeringud

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses miinus kulum. Põhivara on bilansis esitatud jääkväärtuses, tuues lisades eraldi välja soetusmaksumuse ning akumuleeritud kulum. Materiaalse põhivarana kajastatakse vähemalt 10000 kroonise soetusmaksumusega üle üheaastase eeldatava kasuliku kasutuseaga varasid, mille kasutamisel loodetakse tulevikus tekkivat tulu.

Põhivarale tehtud täiendavad väljaminekud kapitaliseeritakse ja liidetakse põhivarale, kui need tõstavad vara väärtust ja on tõenäoline, et ettevõtte saab nendest väljaminekutest majanduslikku kasu. Väheväärtuslik vara soetusmaksumusega alla 10000 krooni on kantud kasutuselevõtul kohe kuluks.

Kulumit on arvestatud põhivara soetusmaksumuselt vastavalt vara eeldatavale kasulikule kasutuseale lineaarse meetodi järgi, rakendades põhivararühmale alljärgnevat aastanormi:

Rajatised	8%
Lõpetamata ehitus	0%
Maa	0%

Finantsinstrumendid

Finantsvara ja kohustused kajastatakse bilansis tehingupäeval ning võetakse arvele soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse finantsvarasid õiglase väärtuse meetodil ning kohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kasumid ning kahjumid finantsinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Kohustused

Kõik teadaolevad kohustused ja eraldised kajastatakse bilansis, kui nende suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata ning nende realiseerumine on tõenäoline. Potentsiaalsed kohustused, garantiid ja käendused kajastatakse bilansiväliselt. Pikaajalistena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg arvestatuna bilansikuupäevast on pikem kui üks aasta.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või selnevatel 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 hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest. Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

Laenukulud

Laenukulusid ei kapitaliseerita, vaid kantakse raamatupidamise aruandes perioodi kuludesse.

Müügitulu arvestamine

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt, netoväärtuses ilma käibemaksu ja hinnavähenditeta. Realiseerimise momendiks loetakse teenuse kättesaadavaks tegemist ostjale.

Tulumaksu arvestus

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 24/76 (kuni 31. detsembrini 2004 kehtis maksumäär 26/74) netodividendina väljamakstud summalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud tulumaks vastava koefitsiendi alusel. 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.

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 6.

Kohustuslik reservkapital

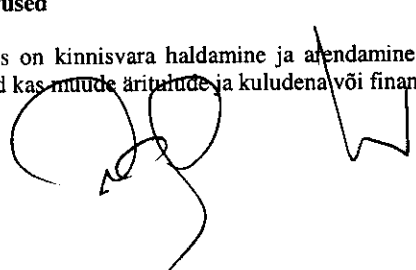
OÜ Port Artur Max moodustab kohustuslikku reservkapitali vähemalt 1/20-na puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist. Vastavalt Äriseadustikule ei kuulu reservkapital osanike vahel jaotamisele.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse kontrolli või olulist mõju omavaid isikuid, s.h. osanikke, juhtkonna võtmeisikuid ning ettevõtteid, mida omavad juhtkonna võtmeisikud ning osanikud.

Põhi- ja kõrvaltegevused

Ettevõtte põhitegevus on kinnisvara haldamine ja arendamine. Kõik muud tegevused on loetud kõrvaltegevusteks, mille tulemused on esitatud kas muude äritulude ja kuludena või finantstulude ja -kuludena.



Lisa 1 Raha ja pangakontod
(kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Kassa	251 300	239 300
Arvelduskontod	89 961	129 735
Kokku	341 261	369 035

Lisa 2 Muud lühiajalised nõuded ja ettemakstud kulud
(kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Ettemaksed tarnijatele	0	49 288
Maksude ettemaksed (vt. ka lisa 6)	0	49 525
Kokku	0	98 813

Lisa 3 Materiaalse põhivara liikumised
(kroonides)

	Rajatised	Lõpetamata ehitus	Maa	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2003	1 807 870	8 533 800	4 454 612	14 796 282
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	-48 209			-48 209
Jääkmaksumus 31.12.2003	1 759 661	8 533 800	4 454 612	14 748 073
Aruandeperioodil soetatud	0	398 782	0	398 782
2004. arvestatud kulum	-160 496	0	0	-160 496
Ümberhindlused	16 103 598	0	0	16 103 598
Ümberhinnatud põhivara kulum	192 840	0	0	192 840
Soetusmaksumus 31.12.2004	17 911 468	8 932 582	4 454 612	31 298 662
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-15 865	0	0	-15 865
Jääkmaksumus 31.12.2004	17 895 603	8 932 582	4 454 612	31 282 797

Lisa 4 Laenukohustused
(kroonides)

	Laenu saldo 31.12.2004	Laenu saldo 31.12.2003	Maksetähtaeg	Intressimäär
Tagatiseta lühiajalised võlakohustused (vt ka lisa 10)	14 998 621	13 115 000	2005	0%
Tagatiseta pikaajalised võlakohustused (vt ka lisa 10)	0	1 624 285	2005	0%
KOKKU	14 998 621	14 739 285		

Tagatiseta pikaajalistel võlakohustustel on lepingujärgne intress 0%, raamatupidamises on nad viidud turuhinda, diskonteerides turu keskmise intressiga 5,5%, lõpptähtaeg on 2005.a.

Lisa 5 Muud lühiajalised kohustused
(kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Maksuvõlad (vt. ka lisa 6)	19 564	20 536
Võlad töövõtjatele	41 762	41 204
Kokku	61 326	61 740

Lisa 6 Maksud (kroonides)

Ettevõtte maksude ettemaksed on järgmised:

	31.12.2004	31.12.2003
Käibemaks	0	49 525
Kokku	0	49 525

Ettevõtte maksuvõlad on järgmised:

	31.12.2004	31.12.2003
Käibemaks	2	0
Üksikisiku tulumaks	6 450	7 424
Sotsiaalmaks	12 672	12 672
Töötuskindlustusmaks	440	440
Kokku	19 564	20 536

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2004 moodustas 16 540 306 (31.12.2003: 300 183) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasnedagi kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena (juhul, kui kõik ettevõtte osanikud kuuluksid väljamaksmise hetkel tulumaksuga maksustatavasse kategooriasse), on 3 969 673 (2003: 78048) krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 12 570633 (2003: 222 135) krooni.

Lisa 7 Osakapital

Osakapital jaguneb üldsummas 40 000 krooni 1 osaks nimiväärtusega 40 000 krooni. Osahingu maksimumkapitaliks põhikirja muutmata on 160 000 krooni.

Lisa 8 Realiseerimise netokäive (kroonides)

Ettevõtte käibe summas krooni 745 868 moodustas Pärnu äärelinnas Turba 2 asuva laopinna renditulu ja rentnikele osutatavad kommunaalteenused.

	2004	2003
Laopindade renditulu	722 140	783 835
Tulu kommunaalteenuste müügist	23 728	7 838
Muu	0	1 000
Kokku	745 868	792 673

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

	2004	2003
Elekter	50 710	42 435
Kinnisvara hoolduskulud	79 590	143 426
Muud teenused	7 439	4 242
Kokku	137 739	190 103

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega (kroonides)

OÜ Port Artur Max on rentinud laopindu järgmistele seotud osapooltele:

	2004	2003
		Müügid
AS Triple Invest	0	50 000
AS Port Artur	0	227 500
Kokku	0	277 500

Ettevõtte on kohustused järgmistele seotud osapooltele:

	Kohustuse jääk 31.12.2004	Kohustuse jääk 31.12.2003	Intressi - määr	Tagasimak se tähtaeg
AS Port Artur (seotud läbi omanike)	13 285 000	13 115 000	0%	2005
AS Triple Invest (seotud läbi omanike)	1 713 621	1 624 285	0%	2005
Kokku kohustused	14 998 621	14 739 285		

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Lisa 11 Finantsvarade ja kohustuste õiglane väärtus

Finantsvarade ja kohustuste bilansilised väärtused ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest. Pikaajalised 0-intressiga finantsvarad ja kohustused on viidud turuhinda, diskonteerides neid turu keskmise intressiga milleks on 5,5%.

Lisa 12 Valuutarisk

Ettevõtte puudub valuutarisk, kuna välisvaluutas kajastatud tehinguid ei toimunud.

Lisa 13 Krediidirisk

Tulenevalt ettevõtte tegevuse iseloomust ei ole OÜ Port Artur Max avatud olulistele krediidiriskidele.



TEGEVUSARUANNE

OÜ Port Artur Max asub Eesti Vabariigis, Pärnus, Hommiku tänav 2. Ettevõtte tegeleb kinnisvara haldamise- ja arendustegevusega. OÜ Port Artur Max emaettevõtjaks on OÜ Port Artur Grupp.

OÜ-u Port Artur Max aruandeaasta müügitulu oli 745 868 krooni. Ettevõtte käibe moodustas Pärnu äärelinnas Turba 2 asuva laopinna renditulu ja rentnikele osutatavad kommunaalteenused.

Aruandeperioodil investeeriti Pärnu äärelinnas Turba 2 asuvasse kinnistusse 398 782 krooni.

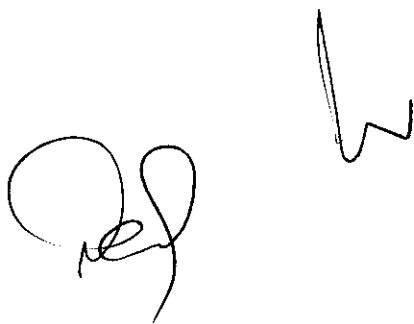
Aruandeperioodil OÜ Port Artur Max suuri kulutusi uurimis- ja arenguväljaminekute tarbeks ei teinud. Samuti ei plaanita ka järgneval majandusaastal eeltoodud kulutusi teha.

Seisuga 31.12.2004 töötas OÜ-us Port Artur Max 4 inimest ning nende palgakulu koos sotsiaalmaksuga oli 312 839 krooni, kusjuures juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Samuti ei maksta tasusid juhatuse liikmetele nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel.



MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ARUANNE

OÜ Port Artur Max juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta aruandeaasta kahjum 52 315 krooni eelnevate perioodide jaotamata kasumi arvelt.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a smaller, more complex mark.

JUHATUSE JA OSANIKE ALLKIRJAD 2004.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

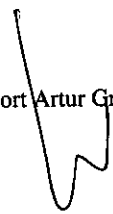
OÜ Port Artur Max 2004. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt "30" juuni 2005 a. otsusega, allkirjastamine "30" juunil 2005.



Juhatuseliige
Viljo Vetik

Juhatuseliige
Kaido Kruusaja

OÜ Port Artur Max osanik OÜ Port Artur Grupp



OSANIKE NIMEKIRI

OÜ Port Artur Max osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (30.06.2005) seisuga oli alljärgnev:

1.Osühing Port Artur Grupp

Isiku- või registrikood:

10898574

Aadress:

Hommiku 2, Pärnu, Eesti Vabariik

Osade arv:

1

Osa nimiväärtus:

40 000