

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: osäühing Port Artur Max

registrikood: 10868969

tänavatalu nimi, Hommiku tn.2
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Pärnu linn

vald:

postisihtnumber: 80010

maakond: Pärnu maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Võlad tarnijatele	13
Lisa 10 Saadud ettemaksed	13
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	15

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 3680252 krooni. Ettevõtte käibe moodustas Pärnu äärelinnas Turba 2 asuva laopinna renditulu ja rentnikele osutatavad kommunaalteenused.

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

Seisuga 31.12.2009 ei töötanud OÜ-us Port Artur Max ühtegi inimest. Juhatuse liikmetele tasu ei maksta. Samuti ei maksta tasusid juhatuse liikmetele nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel.

Finantssuhtarvud

	2009	2008
Tulu kasv	81,78%	15,32%
Kasumi kasv	107%	-305%
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu)	68%	-1832%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajaliste kohustustega)	0,82	0,27
ROA (puhaskasum/koguvaredega)	7%	-95%
ROE (puhaskasum/omakapitaliga)	8%	-131%

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab et, OÜ Port Artur Max 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on 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.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	494 312	875 248	2
Nõuded ja ettemaksed	403 832	94 581	3
Kokku käibevara	898 144	969 829	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	37 500 000	37 500 000	5
Materiaalne põhivara	117 873	236 721	6
Kokku põhivara	37 617 873	37 736 721	
Kokku varad	38 516 017	38 706 550	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	76 870	2 676 870	7
Võlad ja ettemaksed	1 014 115	921 966	8,10
Kokku lühiajalised kohustused	1 090 985	3 598 836	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	6 830 961	7 018 461	10
Kokku pikaajalised kohustused	6 830 961	7 018 461	
Kokku kohustused	7 921 946	10 617 297	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	11
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 045 253	64 752 833	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 504 818	-36 707 580	
Kokku omakapital	30 594 071	28 089 253	
Kokku kohustused ja omakapital	38 516 017	38 706 550	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	3 680 252	2 024 607	12
Muud äritulud	15 109	25	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-196 773	-208 587	13
Mitmesugused tegevuskulud	-900 193	-1 092 329	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-53 365	-60 958	6
Muud ärikulud		-37 200 000	5
Ärikasum (-kahjum)	2 545 030	-36 537 242	
Finantstulud ja -kulud	-40 212	-170 338	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 504 818	-36 707 580	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 504 818	-36 707 580	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 545 030	-36 537 242	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	53 365	60 958	6
Muud korrigeerimised		37 200 000	5
Kokku korrigeerimised	53 365	37 260 958	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 251	154 612	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-95 350	-83 151	
Makstud intressid	-43 193	-171 090	
Kokku rahavood äritegevusest	2 450 601	624 087	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-73 536	-173 771	6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	139 018		6
Antud laenud	-300 000		
Laekunud intressid	2 981	752	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-231 537	-173 019	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 600 000		7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 600 000		
Kokku rahavood	-380 936	451 068	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	875 248	424 180	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-380 936	451 068	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	494 312	875 248	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	64 752 833	64 796 833
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-36 707 580	-36 707 580
31.12.2008	40 000	4 000	28 045 253	28 089 253
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			2 504 818	2 504 818
31.12.2009	40 000	4 000	30 550 071	30 594 071

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

OÜ Port Artur Max 2009. 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

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

Nõuded ja ettemaksud

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.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu saamise või vara hinnatõusu eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud võetakse arvele soetusmaksumuses ning hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Ümberhindluselt tekkinud vahed kajastatakse aruandeaasta kasumis või kahjumis. Kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatakse sõltumatute hindajate poolt läbi viidud eksperthinnangut.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses miinus kulum. Põhivara on bilansis esitatud jääkväärtuses, tuues lisades eraldi välja soetusmaksumuse ning akumulieeritud kulumi. 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 koheselt kuluks.

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Inventar , masinad ja seadmed	5

Rendid

Rendilepingut käsitletakse kapitalirendina, kui kõik olulised lepingust tulenevad tulud ja riskid lähevad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina ning selliste lepingute alusel teostatud maksed kantakse kulusse sellel perioodil, mille eest need maksed on sooritatud.

Ettevõtte kui rendileandja

Saadud kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul tekkepõhiselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses.

Laenukulud ei kapitaliseerita, vaid kantakse raamatupidamise aruandes perioodi kuludesse.

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. Eraldiste 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.

Maksustamine

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 21/79 netodividendina väljamakstud summalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud tulumaks vastava koefitsiendi alusel.

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 lisades.

Seotud osapooled

OÜ Port Artur Max aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- juhtkonna ning juhatuse liikmeid;
- eelpool loetletud isikute lähikondlasi; ja
- ettevõtte töötajaid.

Tulud

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

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	251 300	251 300
Arvelduskontod	243 012	623 948
Kokku raha	494 312	875 248

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	101 436	94 093
Muud nõuded	260	260
Ettemaksed	2 136	228
Antud laenud	300 000	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	403 832	94 581

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	26 906	19 807
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26 906	19 807

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		74 700 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-37 200 000
31.12.2008		37 500 000
31.12.2009		37 500 000
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 887 335	1 927 693
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	196 773	208 587

Pärnu linnas, aadressil Turba tn. 2 asuvalle OÜ-ule Port Artur Max kuuluva kinnistu õiglase väärtuse leidmiseks viisid sõltumatud hindajad (kinnisvarabüroo Uus Maa) läbi eksperthindamise. Eksperthinnangu kohaselt on eelnimetatud kinnistu turuväärtuseks seisuga 31.12.2009 37 500 000 krooni.

Kinnisvarainvesteeringule on 25.07.2005.a. seatud hüpoteek SEB AS kasuks summas 30 000 000 krooni.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2007					
Soetusmaksumus	166 422	28 050			194 472
Akumuleeritud kulum	-62 140	-8 424			-70 564
Jääkmaksumus	104 282	19 626			123 908
Ostud ja parendused	173 771				173 771
Muud ostud ja parendused	173 771				173 771
Amortisatsioonikulu	-55 342	-5 616			-60 958
31.12.2008					
Soetusmaksumus	340 193	28 050			368 243
Akumuleeritud kulum	-117 482	-14 040			-131 522
Jääkmaksumus	222 711	14 010			236 721
Ostud ja parendused			73 536	73 536	73 536
Muud ostud ja parendused			73 536	73 536	73 536
Amortisatsioonikulu	-47 749	-5 616			-53 365
Müügid	-139 019				-139 019
31.12.2009					
Soetusmaksumus	201 174	28 050	73 536	73 536	302 760
Akumuleeritud kulum	-165 231	-19 656			-184 887
Jääkmaksumus	35 943	8 394	73 536	73 536	117 873

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna		
	2009	2008
Masinad ja seadmed	139 019	
Kokku	139 019	

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Saadud laenud emaettevõtjalt	76 870	76 870		
Lühiajalised laenud kokku	76 870	76 870		
Laenukohustused kokku	76 870	76 870		

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Saadud laenud emaettevõtjalt	2 676 870	2 676 870		
Lühiajalised laenud kokku	2 676 870	2 676 870		
Laenukohustused kokku	2 676 870	2 676 870		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	799 676	714 626	9
Maksuvõlad	26 906	19 807	4
Muud võlad	33	33	
Saadud ettemaksed	7 018 461	7 205 961	10
Kokku võlad ja ettemaksed	7 845 076	7 940 427	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	49 765	59 929
Võlad kontserniettevõtetele	749 911	654 697
Kokku võlad tarnijatele	799 676	714 626

Lisa 10 Saadud ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Lühiajalised üüri ettemaksed	187 500	187 500
Pikaajalised üüri ettemaksed	6 830 961	7 018 461
Kokku saadud ettemaksed	7 018 461	7 205 961

Lisa 11 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Osakapital üldsummas 40 000 krooni koosneb 1 osast nimiväärtusega 40 000 krooni. Osaühingu maksimumkapitaliks põhikirja muutmata on 160 000 krooni.		

Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 680 252	2 024 607
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 680 252	2 024 607
Kokku müügitulu	3 680 252	2 024 607
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Lao- ja kaubanduspindade üürileandmine ja käitus (L68201)	3 680 252	2 024 607
Kokku müügitulu	3 680 252	2 024 607

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Tooraine ja materjal	48 516	87 972
Energia	148 257	120 615
Elektrienergia	148 257	120 615
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	196 773	208 587

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Maarent	71 505	71 530
Mitmesugused bürookulud	815 000	1 012 615
Muud	13 688	8 184
Kokku mitmesugused tegevuskulud	900 193	1 092 329

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Port Artur Grupp OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Port Artur Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	175 893	2 722 139
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	650 889	609 428

	2009	2008
	Kulud	Kulud
Emaettevõtja	231 098	352 903
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	481 460	481 654

Aruande digitaalallkirjad

osaühing Port Artur Max (registrikood: 10868969) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJO VETIK	Juhatuse liige	01.07.2010
KAIDO KRUUSOJA	Juhatuse liige	06.07.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 045 253
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 504 818
Kokku	30 550 071
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	30 550 071
Kokku	30 550 071

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 045 253
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 504 818
Kokku	30 550 071
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	30 550 071
Kokku	30 550 071

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3680252	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing Port Artur Grupp	10898574	Hommiku 2, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4478888
Faks	+372 4478880
Mobiiltelefon	+372 5087854
Mobiiltelefon	+372 5049595
E-posti aadress	info@portartur.ee