

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Sadama Kinnisvara OÜ

registrikood: 11091431

tänavatalu nimi, Vabaduse pst 138A
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10920

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

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	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Sadama Kinnisvara OÜ kanti Äriregistrisse 10.12.2004 ja tegelik majandustegevus algas detsembris 2004.

Põhitegevuseks 2010. aastal oli kinnisvara rentimine ja vähesemal määral kinnisvaraga seotud konsultatsiooniteenuse osutamine.

Juhatus oli üheliikmeline. Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna 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 ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2010 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.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	440 117	110 957	2
Nõuded ja ettemaksed	1 185	241 051	3
Varud	117 586	117 586	4
Kokku käibevara	558 888	469 594	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	0	400 000	6
Kokku põhivara		400 000	
Kokku varad	558 888	869 594	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	26 400	26 400	7
Võlad ja ettemaksed	28 936	68 026	5,8
Kokku lühiajalised kohustused	55 336	94 426	
Kokku kohustused	55 336	94 426	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	731 168	768 521	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-271 616	-37 353	
Kokku omakapital	503 552	775 168	
Kokku kohustused ja omakapital	558 888	869 594	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu	387 820	295 820
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-230 386	-91 579
Brutokasum (-kahjum)	157 434	204 241
Üldhalduskulud	-14 054	-297 236
Muud äritulud	45 000	56 000
Muud ärikulud	-460 000	-468
Äriksaum (-kahjum)	-271 620	-37 463
Finantstulud ja -kulud	4	110
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-271 616	-37 353
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-271 616	-37 353

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-271 620	-37 463
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	28 000
Kokku korrigeerimised		28 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	464 866	-275 210
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-39 090	383
Laekunud intressid	4	110
Kokku rahavood äritegevusest	154 160	-284 180
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	25 000	300 000
Antud laenude tagasimaksed	150 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	175 000	300 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	26 400
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		26 400
Kokku rahavood	329 160	42 220
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	110 957	68 737
Raha ja raha ekvivalentide muutus	329 160	42 220
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	440 117	110 957

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	768 521	812 521
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-37 353	-37 353
31.12.2009	40 000	4 000	731 168	775 168
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-271 616	-271 616
31.12.2010	40 000	4 000	459 552	503 552

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldpõhimõtted

Sadama Kinnisvara OÜ 2010.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 01.01.2010 ja lõppes 31.12.2010. Raamatupidamise aastaaruande arv näitajad 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 rendilepingu 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 maksetähtajad 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 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	399 367	110 905
Arvelduskontod	40 750	52
Kokku raha	440 117	110 957

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	22 925
Muud nõuded	1 185	218 126
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 185	241 051

Lisa 4 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Müügiks ostetud kaubad	117 586	117 586
Kokku varud	117 586	117 586

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	23 026	68 026
Maksuvõlad	5 910	0
Kokku võlad ja ettemaksed	28 936	68 026

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008					
Soetusmaksumus	300 000	0	140 000	40 000	480 000
Akumuleeritud kulum	0		-20 000	-32 000	-52 000
Jääkmaksumus	300 000		120 000	8 000	428 000
Ostud ja parendused		300 000			300 000
Amortisatsioonikulu			-20 000	-8 000	-28 000
Müügid	-300 000				-300 000
31.12.2009					
Soetusmaksumus		300 000	140 000	40 000	480 000
Akumuleeritud kulum			-40 000	-40 000	-80 000
Jääkmaksumus	0	300 000	100 000	0	400 000
Müügid		-300 000	-100 000		-400 000
31.12.2010					
Jääkmaksumus		0	0		

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Sendikaubamaja OÜ	26 400	26 400		
Lühiajalised laenud kokku	26 400	26 400		
Laenukohustused kokku	26 400	26 400		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Sendikaubamaja OÜ	26 400	26 400		
Lühiajalised laenud kokku	26 400	26 400		
Laenukohustused kokku	26 400	26 400		

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tarnijatele tasumata arved	23 026	68 026
Kokku võlad tarnijatele	23 026	68 026

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

2010 aastal ettevõttel puudusid töötajad.

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Tehingud seotud osapooltega 2010 aastal puudusid.

Aruande digitaalallkirjad

Sadama Kinnisvara OÜ (registrikood: 11091431) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANAR MÄNNAPUU	Juhatuse liige	18.05.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	731 168
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-271 616
Kokku	459 552
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	731 168
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-271 616
Kokku	459 552
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	
Aruandeaasta kahjum katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	287820	74.21%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	75000	19.34%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Reval Advokaadibüroo Osaühing	11069791	Liivalaia tn 21, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5018632
E-posti aadress	janar@advokaadibyroo.ee