



AS TALLINNA SADAM

EEK 100 000 000

VÕLAKIRJADE EMISSION LUNASTUSTÄHTAJAGA 19. MÄRTS 2006

MÄRTS 2003

KOOSTAJA: AS TALLINNA SADAM

1. ANDMETE ÕIGSUSE KINNITUSED

Võlakirjaemitendi registreerimisprospektis esitatud andmete õigsuse eest vastutavad AS Tallinna Sadam juhatuse liikmed:

Riho Rasmann	Sadama 25, Tallinn	Juhatusesimees
Jaan Toots	Sadama 25, Tallinn	Juhatusesimehe asetäitja
Tõnis Segerkrantz	Sadama 25, Tallinn	Juhatuseliige

Allakirjutanud võtavad endale vastutuse käesolevas prospektis sisalduvate kõigi andmete õigsuse ning täielikkuse eest. Allakirjutanud kinnitavad, et nad on võtnud tarvitusele kõik kohased abinõud käesolevas prospektis esitatud andmete õigsuse ja täielikkuse kontrollimiseks ning et esitatud teabest ei puudu ega ei ole välja jäetud midagi, mis mõjutaks käesolevas prospektis esitatud andmete sisu või tähendust.

Allakirjutanud kinnitavad, et väärtpaberid, mille kohta käesolev prospekt on koostatud, ning nende väärtpaberite emitent vastavad nende suhtes kehtestatud õigusaktidele.

Riho Rasmann	Jaan Toots	Tõnis Segerkrantz
Juhatusesimees	Juhatusesimehe asetäitja	Juhatuseliige

1.1 Viimase kolme aasta majandusaasta aruanded on auditeerinud AS Deloitte & Touche Audit vannutatud audiitor Sander Kallasmaa. Audiitori poolt koostatud järeldusotsused on olnud märkusteta.

1.2 Muid AS-i Tallinna Sadam dokumente peale majandusaasta aruannete audiitorite poolt auditeeritud ei ole.

1.3 AS-i Tallinna Sadam põhipangad: AS Hansapank ja AS Eesti Ühispank

AS-i Tallinna Sadam igapäevaste õiguslaste küsimuste ja enamike õigusvaidluste lahendamise tegeleb õigusosakond. Üksikute õigusvaidluste lahendamisel on kasutatud peamiselt järgmiste advokaadibüroode teenuseid:

Advokaadibüroo Pohla & Hallmägi
Aare Raigi Advokaadibüroo
Advokaadibüroo Teder & Rask

Jakobsoni 14, 10128 Tallinn
Ahtri 10A, 10151 Tallinn
Tornimäe 2, 10145 Tallinn

1.4 AS Tallinna Sadam kinnitab, et võlakirjade registreerimisprospekt on Börsiga kooskõlastatud.

SISUKORD

2. TEAVE VÕLAKIRJADE KOHTA	5
2.1 Informatsioon emiteeritavate võlakirjade kohta ning võlakirjadega seotud tähtajad	5
2.2 Õigusliku iseloomuga informatsioon	8
3. EMITENT JA EMITENDI AKTSAKAPITAL	9
3.1 Üldinformatsioon emitendi kohta	9
3.2 Investorile kättesaadavad dokumendid	9
3.3 Emitendi aktsiakapital	9
4. EMITENDI TEGEVUS	11
4.1 Emitendi äritegevus	11
4.2 Olulised lepingud	15
4.3 Arbitraaži- ja kohtuvaidlused	16
4.4 Emitendi investeerimispoliitika	16
5. EMITENDI BILANSS, KASUMIARUANNE JA FINANTSSEISUKORD	20
5.1 Finantsandmed	20
5.2 Emitendi oluline osalus teistes äriühingutes	20
5.3 Muud investeeringud teistesse äriühingutesse	20
5.4 Emitendi võlakohustused	21
5.5 Emitendi poolt antud laenud	21
5.6 Käibekapital	22
6. INFORMATSIOON EMITENDI JUHTIMISSTRUKTUURI KOHTA	23
6.1 Emitendi juhtkond	23
6.2 Erilise iseloomuga tehingud	25
6.3 Emitendi juhtimist reguleerivad põhikirja sätted	25
7. EMITENDI ARENGUSUUNAD JA PERSPEKTIIVID	26
7.1 Emitendi tulemuste prognoos 2003. majandusaastaks	26
7.2 Riskifaktorid, mis võivad emitendi majandustulemusi mõjutada	28
LISAD	
1. Väljavõte nõukogu koosoleku protokollist	30
2. 2002.a. majandusaasta aruanne (auditeerimata)	46 lk
3. 2001.a. majandusaasta aruanne koos audiitori järeldusotsusega	37 lk

1. TEAVE VÕLAKIRJADE KOHTA

1.1. Informatsioon emiteeritavate võlakirjade kohta ning võlakirjadega seotud tähtajad

ÜLDINE

1. Võlakirjade nimiväärtus on 10 000 krooni; pakutavate võlakirjade arv 10 000 tükki; emissioonimaht 100 000 000 krooni, võlakirjade kestus 3 aastat.
2. Võlakirjad on AS Tallinna Sadam tagamata võlakohustused, võrdsed kõigi tagamata võlakohustustega.
3. Võlakirjad lunastatakse nominaalhinnas 10 000 krooni.
4. Võlakirjadel puuduvad optsioonid või täiendavad õigused.
5. Võlakirjad emiteeritakse Eesti kroonides ning võlakirjadel puudub valuuta optsioon.
6. Võlakirjad emiteeritakse suunatud emissioonina.
7. Võlakirjad on järelturul vabalt võõrandatavad ja panditavad alates nende registreerimise hetkest Eesti Väärtpaberite Keskregistris.
8. Võlakirjadelt saadav tulu kuulub maksustamisele vastavalt Eesti Vabariigi või investori residentriigi seadustele. Vastavalt Tulumaksuseaduse paragrahv 41 punktile 4 peab väljamakse tegija (AS Tallinna Sadam oma makseagendi EVK vahendusel) mitteresidendile või residentist füüsilisele isikule makstavatelt tulumaksuga maksustamisele kuuluvatelt intressidelt tulumaksu kinni.
9. Võlakirjaemissiooni eesmärk on olemasoleva 70 miljoni krooni suuruse võlakirjaemissiooni refinantseerimine ning põhitegevuseks vajalike investeeringute teostamine.
10. Emissiooni müügi korraldaja on AS Hansapank, kontaktisik Allan Marnot, 6131678, allan.marnot@hansa.ee. Investorile kättesaadavate dokumentidega tutvumine vt p. 3.2.

INTRESSI JA HINNA ARVESTUS

11. Intressi makstakse kord aastas 19. märtsil. Kui intressi- või lunastusmakse ettenähtud maksepäev langeb päevale, mis ei ole pangapäev, makstakse intressi- või lunastusmakse välja esimesel tööpäeval peale ettenähtud maksepäeva. Intresside arvestamisel lähtutakse tegelikust päevade arvust aastas ning tegelikust päevade arvust perioodis (ACT/ACT). Võlakirjade intressimaksed tasutakse isikutele, kes on Eesti Väärtpaberite Keskregistri andmete kohaselt võlakirjade omanikuks vastava aasta 19. märtsi kell 8.00 seisuga. Võlakirjade intressimakse kantakse investori väärtpaberikontoga seotud arvelduskontole.
12. Võlakirjad kannavad intressi 3,4% aastas ehk 340 krooni iga 10 000 kroonise nominaaliga võlakirja kohta.
13. Võlakirjade tootlust arvutatakse aastase liitintressina kasutades tegelikud päevad/ tegelik päevade arv aastas (Act/Act) päevade arvestuse meetodit.

LUNASTAMINE

14. Võlakirjad lunastatakse 19. märtsil 2006.aastal. Võlakirjade lunastamismaksed tasutakse isikutele, kes on Eesti Väärtpaberite Keskregistri andmete kohaselt võlakirjade omanikuks 19. märtsi 2006.a. kell 8.00 seisuga. Võlakirjade lunastamismakse kantakse investori väärtpaberikontoga seotud arvelduskontole.

REGISTREERIMINE, MAKSEAGENT, NOTEERIMINE

15. Võlakirjad registreeritakse Eesti väärtpaberite keskregistris. Registripidaja on AS Eesti Väärtpaberikeskus.
16. Võlakirjade makseagent on AS Eesti Väärtpaberikeskus, aadress: Pärnu mnt 12, 10148 Tallinn.
17. Võlakirjad noteeritakse Tallinna Börsil pärast noteerimiskomisjoni vastavasisulist otsust, avaldus võlakirjade noteerimiseks esitatakse hiljemalt 12. märtsil 2003.
18. Investorile oluline informatsioon kuulub avalikustamisele Tallinna Börsi infosüsteemi vahendusel.

MÄRKIMINE

19. Võlakirjad emiteeritakse suunatud emissioonina kahes osas: 1 000 võlakirja nimiväärtuste summas EEK 10 000 000 müügihinnaga 99,16% nominaalist investorile AS Hansapank ja 9 000 võlakirja nimiväärtuste summas EEK 90 000 000 suunatud emissioonina Väärtpaberituruseaduse (VTS) paragrahv 12 (2) nimetatud viisil.
20. Võlakirjade märkimisele VTS paragrahv 12 (2) alusel 9 000 võlakirja osas nimiväärtuste summas EEK 90 000 000 (edaspidi "märkimine") on antud garantii müügihinnaga vähemalt 99.72% nominaalist, mis vastab tootlusele 3,5%. Garantii andjaks on AS Hansapank, aadress Liivalaia 8, Tallinn 15040, Eesti Vabariik.
21. Märkimine toimub emitendi ja müügi korraldaja poolt kindlaksmääratud hinnavaheemikus pakkumiste kogumise teel. emitent ja müügi korraldaja on müügihinna vahemikuks määranud 99.86% kuni 100.14% võlakirja nominaalist, mis vastab tootlusele 3.35% kuni 3.45%.
22. Võlakirjade märkimisperiood algab 13. märts kell 9.00 ja lõppeb 14.märts kell 15.00 Tallinna aja järgi.
23. Võlakirjade väärtuspäev on 19. märts 2003. Võlakirjade kestus on 3 aastat.
24. Märkimise tulemusena emiteeritakse võlakirjad emitendi poolt määratava lõpliku müügihinnaga. Lõplikust müügihinnast kõrgema või võrdse müügihinnaga pakkumised rahuldatakse lõpliku müügihinnaga.
25. Juhul kui müügihinna vahemikus tehtud pakkumiste osas esineb võlakirjade alamärkimine, on emitendil õigus pikendada märkimisperioodi ja muuta müügihinna vahemikku. Korraldaja on kohustatud teavitama kõiki märkimise teostanud investoreid müügihinna vahemiku muutmisest ja märkimisperioodi pikendamisest.
26. Alamärkimise korral on emitendil õigus emissioonimahtu vähendada vastavalt esmaslevitamisel laekunud märkimisavaldustele.
27. Juhul kui lõpliku müügihinna juures on võlakirjade ülemärkimine, rahuldatakse märkimised korraldajale laekumise järjekorras. Samal kuupäeval laekunud märkimised loetakse laekunuks koos. Koos laekunud märkimised rahuldatakse proportsionaalselt nende suurusele. Märkimised, mille summa ületab EEK 90 000 000, arvestatakse märkimiseks suurusega EEK 90 000 000. Märkimise garanteerimine loetakse märkimisperioodi viimasel päeval tehtud märkimiseks.
28. Võlakirjade märkimisel on eelduseks, et investor omab Eesti krooni arvelduskontot mõnes Eesti kommerts pangas või Eesti Pangas ning väärtpaberikontot Eesti Väärtpaberite Keskregistris. Võlakirjadesse

investeerimiseks tuleb täita märkimisavaldus, mis on kättesaadav esmaslevitamise perioodil emitendi ja müügi korraldaja asukohas. Märkimisavaldusi võib esitada faksi või posti teel. Investorit puudutavatest võlakirjade märkimistulemustest informeeritakse investorit hiljemalt 17. märtsil kella 15.00-ks saadetud kinnitusega. Kinnituses näidatakse investorile müüdavate võlakirjade kogus ning tasumisele kuuluv summa. Tasumisele kuuluv summa tuleb kanda väärtuspäeval hiljemalt kella 15-ks Hansapanga korrespondentkontole nr 161161228 Eesti Pangas.

29. Võlakirjad kantakse investorite väärtpaberikontodele Eesti Väärtpaberite Keskregistris 19. märtsil 2003.a. Võlakirjad kantakse investori väärtpaberikontole ainult siis, kui nende eest on täielikult tasutud.

INVESTORI ÕIGUSED

30. Investoril on õigus tutvuda Emitendi finantsaruannete ja majandustegevuse aastaaruannetega. Võlakirjadest tulenevate Emitendi kohustuste mittetäitmise korral on investoril õigus esitada Emitendi vastu nõue vastavalt Eesti Vabariigi seadusandlusele. Kõik võlakirjade emissioonist tulenevad vaidlused, mida ei õnnestu lahendada poolte kokkuleppel, lahendatakse Tallinna Linnakohtus.

EMITENDI KOHUSTUSED

31. Emitent vastutab võlakirjade kohta esitatud või avaldatud informatsiooni õigsuse eest seaduses ettenähtud korras. Emitent tagab investoritele võimaluse tutvuda oma vahearuanne ja majandustegevuse aastaaruannetega. Emitent ei vastuta võlakirjade lunastamisega viivitamise eest, kui see on põhjustatud muudatustest õigusaktides, riigiorganite otsustest, sõjast, rahutusest, elektrihäiretest, tulekahjust või muudest vääramatult jõu asjaoludest.

VÕLAKIRJADE ENNETÄHTAEGSE LUNASTAMISE ALUSED

32. Investoril on õigus nõuda tema omanduses olevate võlakirjade kohest lunastamist, kui on täitunud kasvõi üks alltoetatud tingimustest:

- (a) Emitent viivitab mõne võlakirjadest tuleneva makse tasumisega rohkem kui 7 päeva;
 - (b) Emitent rikub oma võlakirjade tingimustes sätestatud kohustusi;
 - (c) Emitent ei täida kohaselt emitendi ja emissiooni korraldaja (Hansapank) vahel sõlmitud lepingutest tulenevaid kohustusi 15 päeva jooksul peale vastava kokkuleppe rikkumise kohta teate saamist emissiooni korraldaja poolt;
 - (d) Emitendi laenuandja NIB on deklareerinud emitendi maksejõuetuse olukorra saabumise NIB-i lepingu mõistes (*Events of Default*);
 - (e) Emitendi suhtes algatatakse pankrotimenetlus.
- (1) Kui investor soovib võlakirjade ennetähtaegset lunastamist käesoleva punkti alusel, esitab ta korraldajale vastavasisulise taotluse, milles peab olema ära näidatud ennetähtaegse lunastamise alus.
 - (2) Võlakirjade lunastamisel käesolevas punktis toodud alustel, maksab emitent investorile võlakirjade nimiväärtuse (vastava hetke seisuga) ning võlakirjadele lunastamise hetkeks arvestatud intressid.
 - (3) Käesoleva punkti 32 alusel maksamisele kuuluvad võlakirjade lunastus- ja intressimaksud tehakse 14 päeva jooksul alates ennetähtaegse lunastamise nõude esitamist emitendile.

- (4) Juhul, kui investor ei kasuta või kasutab viivitusega võlakirjast tulenevat õigust või sanktsiooni, ei loeta seda õigustest või sanktsioonidest loobumiseks ning ühegi õiguse või sanktsiooni kasutamine eraldi või osaliselt ei takista vastava õiguse ega sanktsiooni edasist või teistkordset kasutamist ega ühegi teise õiguse või sanktsiooni kasutamist. Võlakirjade suhtes kehtivad õigused ja sanktsioonid on lisanduvad ning need ei välista mingeid teisi seadustega ettenähtud õigusi ega sanktsioone.
27. Emissionist tuleneva maksekohustuste mittekohase täitmise korral on Emitent kohustatud maksma Investoritele viivist 0,05% (null koma null viis protsenti) võlgu olevast summast iga viivitatud päeva eest kuni võlgnevuse likvideerimise päevani.

2.2 Õigusliku iseloomuga informatsioon

- 2.2.1 Emissiooni toimumise aluseks on AS Tallinna Sadam nõukogu 7. märtsi 2003.a. koosoleku otsus (Lisa nr 1 – Väljavõte nõukogu 7. märtsi 2003.a. koosoleku protokollist).
- 2.3.5 Võlakirjade emissiooni suhtes kohaldatakse väärtpaberituru seadust, Rahandusministri 22.01.2003 määrust nr 14 “Noteerimisnõuded” ning Tallinna Börsi poolt kehtestatud nõudeid.

3. EMITENT JA EMITENDI AKTSIAKAPITAL

3.1 Üldinformatsioon emitendi kohta

- 3.1.1 Emitendi ärinimi: aktsiaselts Tallinna Sadam
Emitendi asukoht: Sadama 25, 15051 Tallinn
- 3.1.2 Emitendi asutamise koht: Tallinn
Emitendi asutamise aeg: 24.detsember 1991 a
- 3.1.3 Emitendi äriregistri kood: 10137319
Emitendi äriregistris registreerimise kuupäev: 05.november 1996 a
- 3.1.4 Emitendi omandivorm: riigile kuuluv aktsiaselts
- 3.1.5 Emitendi peamiseks tegevusalaks vastavalt põhikirjale on sadamateenuste osutamine, sh:
- Sadamateenuste osutamine, sealhulgas laevade ja muude transpordivahendite vastuvõtmine, kaupade lossimine-laadimine ja reisijate maaletuleku ning laevamineku võimaldamine;
 - Elektrienergia müük. Energia võrgu kaudu edastamise ja jaotamise teenuse müük. Elektrisüsteemi operatiivjuhtimise teenuse müük;
 - Geodeetilised mõõdistustööd ehitusplatsil;
 - Sideteenuste müük (sadamale kuuluvate telefoniliinide ja telefoninumbrate kasutusse andmine tasu eest);
 - Raudteeinfrastruktuuri majandamine;
 - Ehitusalaste tööjooniste koostamine ja ehitusjärelvalve.

3.2 Investorile kättesaadavad dokumendid

Investoril on võimalik emitendi dokumentidega tutvuda järgmistes kohtades:

- 3.2.1 Emitendi põhikiri - Sadama 25, 15051 Tallinn
- 3.2.2 Börsi reglemendis nõutud aruanded emitendi tegevuse ning majandusliku seisundi kohta ning nende suhtes antud eksperthinnangud ja arvamused – AS-i Tallinna Sadam interneti koduleheküljel aadressiga www.portoftallinn.com
- 3.2.3 Registreerimisprospekt – Sadama 25, 15051 Tallinn

Loetletud dokumendid on kättesaadavad ka Tallinna Börsi interneti koduleheküljel aadressiga <http://www.hex.ee/>

3.3 Emitendi aktsiakapital

- 3.3.1 Emitendi aktsiakapitali suurus: 2 650 000 000.00 EEK

Aktsiate arv: 265 000 000 aktsiat
Aktsiate nimiväärtus: 'a 10.00 EEK
Aktsiatest tulenevad õigused: kõik aktsiad annavad
aktsionäridele võrdsed õigused aktsiaseltsi juhtimisel ning kasumi ja
aktsiaseltsi likvideerimisel järelejäänud vara jaotamisel.

- 3.3.2 Emitent vahetusvõlakirju emiteerinud ei ole.
- 3.3.3 Emitendi pädev juhtimisorgan ei ole vastu võtnud otsust või soovitusi dividendide tulevikus mingi ajaperioodi jooksul mitte välja maksta.
- 3.3.4 Emitent ei kuulu kontserni.
- 3.3.5 Viimase või jooksva majandusaasta jooksul ei ole tehtud pakkumisi kontrollosaluse omandamiseks emitendis, samuti ei ole emitent ise omandanud mõnes teises äriühingus kontrollosalust.

4. EMITENDI TEGEVUS

4.1. Emitendi äritegevus

4.1.1. Ülevaade emitendi põhitegevusest, peamised tema poolt müüdavate toodete või osutatavate teenuste liigid.

Eesti on läbi aegade olnud tihedalt seotud meresõidu ja –kaubandusega, ka Tallinna linna areng on otseselt sõltunud sadama arengust ja vastupidi. Tallinna sadamate ajalugu ulatub aastatuhandete taha. Soodsa sadamakohana oli Tallinn tuntud juba 10. sajandil, esimene märk meresõitjast ja tema laevast on pärit kogunisti 7. sajandist enne Kristuse sündi.

Riigiettevõtte Tallinna Sadam moodustati 1992. aasta aprillis. 1996. aastal muudeti riigiettevõtte aktsiaseltsiks, mille ainuaktsionäriks on Eesti Vabariik. Täna on AS Tallinna Sadam Eesti suurim kauba- ja reisisadam ning omab seeläbi olulist rolli Eesti transpordisüsteemis ja majanduses tervikuna. Sadama ja sadama klientidega on seotud hinnanguliselt ligi 30% Eesti sisemajanduse kogutoodangust. Tallinn-Helsingi liin on üks tihedama liiklusega reisilaevaliine maailmas. Tänu Eesti geograafilisele asukohale, mis loob head eeldused Ida ja Lääne vaheliste kaubavoogude teenindamiseks, moodustab suure osa ASis Tallinna Sadam töödeldavatest kaupadest Eestit läbiv Venemaa ning teiste SRÜ riikide ja Lääne-Euroopa vahel kulgev transiit.

AS Tallinna Sadam on *landlord*-tüüpi sadam – tema koosseisu kuuluvate sadamate kaudu toimuvat kauba- ja reisijate vedu korraldavad vastavad operaatorid, kasutades selleks lepingute alusel sadamale kuuluvat infrastruktuuri. Sadamavalitsuse ülesandeks on infrastruktuuri haldamine ja arendamine ning laevaliikluse ohutuse tagamine sadamaalal.

AS Tallinna Sadam pakub kolme liiki teenuseid:

- Laevade vastuvõtmine ja laevaliikluse korraldamine sadama akvatooriumis;
- Sadamale kuuluva infrastruktuuri rentimine;
- Edasimüüvad teenused: vesi ja kanalisatsioon, elekter, soojusenergia jms.

AS Tallinna Sadam on Rahvusvahelise Sadamate Assotsiatsiooni (IAPH) ning Balti Sadamate Organisatsiooni (BPO) asutaja ja kauaaegne liige. 1998. aastal sai ASist Tallinna Sadam Euroopa kruisi- ja reisisadamate koostöö ja turundusorganisatsiooni *Cruise Europe* liige.

4.1.2. Emitendi poolt juurutatud uute toodete või teenuste olemasolu.

AS-i Tallinna Sadam nõukogu poolt vastuvõetud ettevõtte strateegia kohaselt keskendub ettevõtte põhitegevusena sadamateenuse pakkumisele. Äritegevusega seotud riskide maandamiseks ja oma konkurentsivõime kindlustamiseks Läänemere sadamate kaudu veetava kauba teenindamisel on sadama eesmärgiks ka täiendavate alternatiivsete tulude leidmine. Sellel eesmärgil on AS Tallinna Sadam asunud

realiseerima tööstuspargi rajamise ideed Muuga sadama idaosas. Logistika- ja tööstuspargi (edaspidi: tööstuspark) rajamisega pakub AS Tallinna Sadam klientidele erinevaid tootmise ning lisaväärtust loova logistika korraldamiseks vajalikke teenuseid, millega saavutatakse transiidivoogude kinnistamine Muuga sadamas. Sadama jaoks tähendab tööstuspargi teenuste müümine põhiliselt infrastruktuuri pakkumist tootmisettevõtetele ning tulu teenimist rentimisest (hoonestusõiguse seadmine). Samuti teenib sadam tulu tööstuspargist meritsi liikuva kaubavoo teenindamiselt. Etapiviisilisi ehitustöid tööstuspargi väljaehitamiseks plaanitakse alustada 2003.aastal mahus 10 miljonit krooni, millega alustatakse tööstuspargi territooriumi ettevalmistamist.

4.1.3. Netokäibe jaotus teenuste liikide ja geograafiliste piirkondade lõikes

AS-i Tallinna Sadam netokäibest enamuse moodustab sadamateenusega seotud tulu (sadamatasud, kaubatasud ja reisijatetasud). Renditulud tekivad sadamale kuuluvate maade ja hoonete väljarentimisest. Teenuste tulu all kajastatakse sadamas tegutsevatele operaatoritele ja rentnikele vahendatavate teenuste (nt. elekter, vesi ja kanalisatsioon, soojusenergia) müügi tulu.

Aastatel 2001 ja 2002 oli netokäibest 91% seotud Eesti residentidega.

Tegevusalade lõikes	Eesti kroonides			
	2002	2001	2002	2001
	%	%		korrigeeritud
Sadamatasud	54,8	52,4	525 206 174	468 081 971
Kaubatasu	16,8	17,1	161 054 597	152 732 673
Reisijatetasu	11,4	11,8	109 321 251	105 639 913
Renditulu	8,1	9,3	77 733 279	82 810 460
Teenuste müük	8,9	9,5	85 263 753	84 547 852
	100,0	100,0	958 579 054	893 812 869

AS-i Tallinna Sadam läbinud kaubast suurem osa on pärit Venemaalt, sihtriikidest suurima tähtsusega on Holland.

Lähteriikide osakaal kaubakäibes:

	2002		2001	
	osakaal	Tuh. tonni	osakaal	Tuh. tonni
Venemaa	73 %	27480	73 %	23 389
Saksamaa	1 %	424	1 %	386
Rootsi	2 %	770	2 %	633
Eesti	11 %	4276	14 %	4 368
Kasahstan	4 %	1526	2 %	515
Soome	6 %	2207	7 %	2 097
Muud	2 %	842	2 %	677
KOKKU	100%	37 526	100%	32 064

Sihtriikide osakaal kaubakäibes:

	2002		2001	
	osakaal	Tuh. tonni	osakaal	Tuh. tonni
Holland	24 %	8 954	28 %	8 993
Taani	12 %	4 561	11 %	3 593
Eesti	10 %	3 632	10 %	3 166
Soome	9 %	3 490	7 %	2 399
USA	7 %	2 519	6 %	1 811
Suurbritannia	6 %	2 313	5 %	1 690
Euroopa	3 %	1 240	2 %	694
Rootsi	3 %	1 226	4 %	1 358
Saksamaa	3 %	1 174	5 %	1 527
Hiina	3 %	1 126	2 %	481
Belgia	3 %	1 068	2 %	621
Prantsusmaa	3 %	1 015	3 %	829
Muud	14 %	5 207	15 %	4 903
KOKKU	100%	37 526	100%	32 064

4.1.4. Emitendi struktuuris ja tegevuse organiseerimises toimunud suuremad muudatused.

Aastal 2002 alustas AS Tallinna Sadam sideteenuste sisseostmist, mis hõlmas ka sidevõrkude üleandmist teenusepakkujale. Muudatuse tulemusena kaotati sidevõrkude hoolduse ja sideteenuste müügiga tegelenud osakond.

19.augustil 2002.aastal otsustas aktsionäride erakorraline üldkoosolek vähendada aktsiakapitali ASi Tallinna Sadam aktsiate tühistamise teel Paljassaare sadama kui ettevõtte vara maksumuse võrra summas 100 miljonit krooni, tühistada 10 000 000 ASi Tallinna Sadam nimelist aktsiat nimiväärtusega 10 krooni ning teha mitterahaline väljamakse Eesti Vabariigile kui AS Tallinna Sadam ainuaktsionärile Paljassaare sadama üleandmise teel. Tallinna Linnakohtu registriosakonnas on Äriregistri B-osa registrikaardil kanne tehtud 29.jaanuaril 2003.aastal. Paljassaare sadama üleandmine aktsionärile toimub eelduste kohaselt aprillis 2003.a. Paljassaare sadama üleandmine ei oma Emitendi majandustegevusele olulist mõju, kuna 2002.aastal moodustas Paljassaare sadama kaudu veetud kaup vaid 5,2% kogu Emitendi sadamate kaudu veetud kauba mahust.

Aastal 2002 alustati ettevõttes integreeritud kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimissüsteemi loomise korraldamist vastavalt standardite ISO 9001:2001 ja ISO 14001:1996 nõuetele. Loodi kvaliteedijuhi ametikoht, kelle ülesandeks on vastavate juhtimissüsteemide vastavuse korraldamine ning selle funktsioneerimise ja arendamise korraldamine. Sertifitseerimine on plaanis läbi viia 2003.aasta esimeses pooles.

4.1.5. Emitendi põhiliste allüksuste asukoht, suurus ja lühiiseloostus.

AS-i Tallinna Sadam koosseisu kuuluvad neli sadamat:

- Vanasadam

- Muuga sadam
- Paljassaare sadam
- Paldiski lõunasadam

Sadam	Sadama territoorium (ha)	Sadama akvatoorium (ha)	Kaide arv	Kaide kogupikkus (m)	Maks. Sügavus (m)	Laeva maks. Pikkus (m)	Laeva maks. Laius (m)
Vanasadam	54,2	75,9	21	3 396	10,7	300	40
Muuga sadam	409,4	752,0	21	4 028	17,4	300	40
Paljassaare sadam	43,6	35,5	11	1 859	9,0	190	30
Paldiski lõunasadam	55,2	43,6	6	918	12,0	180	30
KOKKU	562,4	907	59	10 201			

Vanasadam – asukohaga Tallinna kesklinnas on Eesti suurim reisisadam. Sadam on suurepäraseks sildumispaigaks nii reisiparvlaevadele kui ka kruisilaevadele ja kiirlaevadele. Vanasadam teenindab aastaringselt kahte reisilaevaliini: Tallinn-Helsingi ja Tallinn-Stockholm. Suvehooajal on käigus Helsingi–Tallinn-Rostock liin. Vanasadama kaubaterminalid käitlevad põhiliselt segalasti ja ro-ro kaupu (veeremit). ASi Tallinna Sadam strateegiliseks eesmärgiks Vanasadamamas on arendada liini- ja kruisilaevade liiklust ning liini- ja kruisireisijate teenindamist, ro-ro tüüpi laevade teenindamist, samuti elamis-, kaubandus- ja teenindamiskeskonna loomine.

Võrreldes varasemate aastatega on kaubaveo maht Vanasadamamas oluliselt vähenenud, tulenevalt asukohast Tallinna kesklinna külje all, mis tähendab logistilist piirangut suures mahus kauba transpordile läbi kesklinna. Vanasadam jääb edaspidi reisisadamaks, teenindades nii liinilaevade reisijaid kui järjest kasvavat arvu kruisilaevade reisijaid. Sadama funktsiooni reisisadamana toetab sadama-ala järjest tihedam integreerumine kesklinnaga ja hoonestuse vastav arendamine.

Muuga sadam – asukohaga Tallinna kesklinnast 20 km idapool Muugal, on Eesti suurim ja sügavaim sadam, mis oma sügavuse ja kaasaegsete terminalidega on üks moodsamaid sadamaid Euroopas. Muuga sadama akvatooriumi sügavus ulatub üle 17 meetri, mis võimaldab teenindada kõiki Taani väinu läbivaid laevu.

Muuga sadam on eelkõige kaubasadam, ehkki teenindab ka reisilaevu. Muuga sadamas on võimalik lastida-lossida ja ladustada toornaftat ja naftasaadusi, sega- ja puistlasti ning külmutust nõudvaid kaupu, teenindada konteiner- ja ro-ro tüüpi laevu.

Tänu oma soodsale asukohale ning heale raudtee- ja maanteeühendusele sisemaaga etendab ta olulist osa Eesti transiitkaubanduses. Muuga sadama kaubakäive moodustab ligi 75-80% ASi Tallinna Sadam kogukaubakäibest ja umbes 90% kogu Eestit läbivate transiitkaupade mahust. ASi Tallinna Sadam strateegiliseks eesmärgiks Muuga sadamas on arendada transiitkaupade teenindamist ja tööstusparki.

Paljassaare sadam asub Tallinna kesklinnast põhja suunas, Paljassaare poolsaare tipuosas. Sadamas on võimalik lastida-lossida naftat ja naftasaadusi, sega- ja puistlasti, puitu, külmutust nõudvaid kaupu ning konteinerlaevu. Sadama kaubateenindusvõimet piirab sadama raudteeühenduse kulgemine läbi elurajoonide,

mis ei võimalda suuremahulist kaubavedu läbi sadama. Sadama üleandmine aktsionärile toimub eelduste kohaselt aprilli 2003.a. (p. 4.1.4.).

Paldiski lõunasadam – asukohaga 50 km Tallinnast läänesuunas Paldiskis, on suure potentsiaaliga regionaalne sadam, mille põhitegevus on suunatud reisijate teenindamisele, Eesti eksport-, import- ja transiitkaupade käitlemisele. 2002.aasta lõpus valmis sadamas moodne reisiterminal. Paldiski lõunasadamas laaditakse/lossitakse peamiselt metalli, väetist, puitu, turvast, naftatooteid ja ro-ro kaupu. ASi Tallinna Sadam strateegiliseks eesmärgiks Paldiski lõunasadamas on arendada Eesti eksport-import kaubavoogu, vedellasti ja metallide transiiti, samuti suurendada ro-ro kaupade ja reisijate osakaalu läbi liinilaevanduse arengu.

4.1.6. Emitendile kuuluvad hooned, rajatised ja maa.

Bilansiline jääkväärtus, tuh. kr, seisuga 31.12.2002

	Vanasadam	Muuga	Paljassaare	Paldiski	Sadama-valitsus	KOKKU
Maa	1 150 503	372 101	40	7 863	4	1 530 511
ha	52,9	433,6	42,6	55,2	0,6	584,9
Hooned	167 292	97 853	27 725	53 900	16 959	363 730
büroo- ja teenindushooned	17 588	50 677	21 874	10 416	16 959	117 515
Transpordihooned (terminalid)	136 809	2 772	0	40 656	0	180 238
lao- ja muud hooned	12 895	44 404	5 851	2 827	0	65 977
Rajatised	340 588	852 447	52 868	237 407	7	1 483 318
tänavad, teed, raudteed	43 874	71 677	13 942	35 434	0	164 926
veetranspordirajatised	267 051	617 349	13 779	157 051	0	1 055 229
kommunikatsioonirajatised	21 641	38 371	14 249	15 393	7	89 661
muud rajatised	8 022	125 051	10 899	29 529	0	173 502
KOKKU	1 658 383	1 322 401	80 633	299 170	16 971	3 377 558

4.1.7. Toodud andmeid (p.4.1.) viimase 3 majandusaasta jooksul mõjutanud erakorralisi asjaolusid ei esinenud.

4.1.8. Noteerimistaotluse esitamisele eelnenud 12 kuu jooksul ei ole Emitendi tegevusele olulist mõju avaldanud äritegevuse katkestusi esinenud.

4.2. Olulised lepingud

Kuna emitendi majandustegevus on suhteliselt laiahaardeline, siis ükski leping, patent ja litsents eraldivõetuna ei mõjuta oluliselt emitendi äritegevust või kasumit.

4.3 Arbitraaži- ja kohtuvaidlused

Möödunud aasta jooksul on Konkurentsiamet AS-i Tallinna Sadam klientide (AS Hansatee Cargo, AS Tallink Grupp, AS Termoil) kaebuste alusel algatanud mitmeid menetlusi tuvastamaks AS-i Tallinna Sadam poolseid konkurentsiseaduse rikkumisi. Rikkumised on Konkurentsiameti otsustega tuvastatud kolmes juhtumis, millest ükski eraldi ei mõjuta oluliselt AS Tallinna Sadama tegevust või majanduslikku olukorda.

Käeolevaks hetkeks on AS Tallinna Sadam Konkurentsiameti otsused vaidlustanud, kuna AS Tallinna Sadam ei pea ennast olulist vahendit omavaks ettevõtjaks konkurentsiseaduse mõistes. Otsuste jõusse jäämisel on oht, et Konkurentsiamet sekkub edaspidigi AS-i Tallinna Sadam hinnakujundusse, mis võib teoreetiliselt omada olulist mõju AS Tallinna Sadam majanduslikule olukorrale.

Emitendil ei ole kavatsust lähitulevikus esitada hagisid, millel on või millel võib olla oluline mõju emitendi tegevusele ja/või majanduslikule olukorrale.

Samuti puudub emitendil informatsioon hagide kohta, mida kavatakse esitada arbitraažile või kohtule kolmandate isikute poolt ning millel on või millel võib olla oluline mõju emitendi tegevusele ja/või majanduslikule olukorrale.

4.4. Emitendi investeerimispoliitika

4.4.1. Suuremad investeeringud teistesse äriühingutesse

Aastatel 2001 ja 2002 ei ole Emitent teinud strateegilise eesmärgiga investeeringuid teistesse ettevõtetesse. Tavapäraseid likviidseid finantsvahendeid investeeritakse pangahoiustesse, rahaturufondide osakutesse ja likviidsematesse võlakirjadesse.

4.4.2. Olulised investeeringud

AS Tallinna Sadam teeb sadamateenuse võimaluste arendamiseks suuremahulisi investeeringuid sadamate infrastruktuuri. Aastal 2001 tehti selliseid investeeringuid kogumahu 434 miljonit krooni ning 2002.aastal mahus 340 miljonit krooni.

Investeeringud 2002.aastal (tuh. kr.):

	Vana-sadam	Muuga	Paljassaare	Paldiski	Sadama-valitsus	KOKKU
Maa	0	4 256	40	0	4	4 300
Hooned	8 308	4 288	472	88 265	0	101 333
büroo- ja teenindushooned	0	908	472	0	0	1 380
Transpordihooned (terminalid)	8 308	0	0	88 265	0	96 573
lao- ja muud hooned	0	3 380	0	0	0	3 380
Rajatised	10 829	30 726	13 725	84 722	0	140 002
tänavad, teed, raudteed	584	15 790	2 836	8 792	0	28 002
veetranspordirajatised	9 853	12 229	4 971	63 657	0	90 710
kommunikatsioonirajatised	310	1 423	4 672	8 187	0	14 592
muud rajatised	82	1 284	1 246	4 086	0	6 698
Masinad ja seadmed	17 868	30 988	12 531	13 768	911	76 066

Muu inventar	815	12 994	435	1 909	2 518	18 671
KOKKU	37 820	83 252	27 203	188 664	3 433	340 372

Investeeringud 2001.aastal (tuh. kr.):

	Vana-sadam	Muuga	Paljassaare	Paldiski	Sadama-valitsus	KOKKU
Maa	0	113 857	0	7 863	0	121 720
Hooned	7 088	13 077	580	2 973	0	23 718
büroo- ja teenindushooned	400	437	0	0	0	837
Transpordihooned (terminalid)	6 337	578	0	2 973	0	9 888
lao- ja muud hooned	351	12 062	580	0	0	12 993
Rajatised	60 747	82 449	10 115	104 133	0	257 444
tänavad, teed, raudteed	2 190	23 508	1 563	130	0	27 391
veetranspordirajatised	54 174	56 176	1 592	97 753	0	209 695
kommunikatsioonirajatised	2 784	934	6 091	6 250	0	16 059
muud rajatised	1 599	1 831	869	0	0	4 299
Masinaid ja seadmed	15 987	5 094	939	1 609	633	24 262
Muu inventar	857	297	2 539	25	3 428	7 146
KOKKU	84 679	214 774	14 173	116 603	4 061	434 290

Investeeringud 2000.aastal (tuh. kr.):

	Vana-sadam	Muuga	Paljassaare	Paldiski	Sadama-valitsus	KOKKU
Maa	0	0	0	0	0	0
Hooned	10 096	16 409	1 163	0	0	27 668
büroo- ja teenindushooned	5 775	2 994	1 163	0	0	9 932
transpordihooned	180	2 376	0	0	0	2 556
lao- ja muud hooned	4 141	11 039	0	0	0	15 180
Rajatised	22 711	194 111	4 150	12 397	0	233 369
tänavad, teed, raudteed	3 212	10 652	0	0	0	13 864
veetranspordirajatised	17 633	161 809	0	12 302	0	191 744
kommunikatsioonirajatised	1 866	0	4 150	95	0	6 111
muud rajatised	0	21 650	0	0	0	21 650
Masinaid ja seadmed	6 033	765	2 209	0	173	9 180
Muu inventar	945	815	165	30	2 510	4 465
KOKKU	39 785	212 100	7 687	12 427	2 683	274 682

4.4.3. Planeeritavad investeeringud

AS Tallinna Sadam planeerib 2003.aastal investeeringuid kokku summas 1 005 miljonit krooni. Investeeringute planeerimisel on lähtutud kaubavoogude pikaajalisest prognoosist, millest lähtuvalt on aastateks 2003-2007 koostatud investeerimisprogramm mahuga 4,6 miljardit krooni.

2003.aasta investeeringutest moodustavad arenduslikud investeeringud (suunatud uute kaubamahtude või reisijate teenindamiseks) 871 miljonit krooni ja parenduslikud (suunatud olemas olevate kaubamahtude ja reisijate teenindamiseks) 134 miljonit krooni.

Valdav osa investeeringutest (695 miljonit krooni ehk 69%) suunatakse **Muuga sadama** arendusse. Suuremad Muuga sadamasse planeeritud investeeringud 2003.aastal on järgmised:

- Konteinerterminali II etapi ehitus (100 milj. krooni)
- Naftakai ehitus (100 milj. krooni)
- Söeterminali ehitus (300 milj. krooni, s.h. lainemurdja ehitus)
- Logistika- ja tööstuspargi arendamine, sh. kavandatud täiendav maade soetamine (47 milj. krooni)
- Viadukti ehitus (30 milj. krooni)

- **KONTEINERTERMINALI II ETAPI EHITUS**

Aastal 2002 oli AS Tallinna Sadam kogu konteinerkaubandusest Eesti impordi ja ekspordi arvel 91% ehk 80 306 TEU ning Venemaa transiidi arvel 9%. Nimetatud kaubaliik peaks hakkama kasvama väga ruttu, eriti Venemaal, kus import jääb ikka veel tugevalt alla ekspordile. Viimase kahe aasta jooksul aset leidnud majanduskeskkonna paranemine ja naftaekspordi hindade tõus loovad soodsa pinnase kauaoodatud kiireks kasvaks Venemaal. Perioodil 2000 kuni 2005 võib Venemaa konteinerkaubandus kahekordistuda kuni ühe miljoni TEU-ni ja saavutada taseme 2 miljonit TEU varsti peale 2010. aastat. Lisaks viitab üldine trend konteinerkaubanduse kiirele kasvule, mis loob võimalused Muuga konteinerterminali suuremale konteinerite käitlemisele.

Olemasoleva konteinerterminali võimsuseks on 140 000 TEU. Läbilaskevõime suurendamiseks kuni 250 000 TEU-ni on vajalik 200 meetri pikkust lisakaid. Konteinerterminali 2. etapp hõlmab kahe uue kai ja nende vahelise basseini ehitust. Ehitusperiood on kavandatud aastateks 2003-2004.

- **NAFTAKAI EHITAMINE**

2003. aastal alustatakse 341 meetri pikkuse kai ehitusega, mis on mõeldud kasutamiseks tankeritele suurusega 125 000 dwt. Kahepoolse kai sügavus on –18 meetrit. Uue kai maksimaalseks võimsuseks on umbkaudu 18 miljonit tonni naftatooteid aastas.

- **SÖETERMINALI EHITAMINE**

Söeterminali planeeritud võimsuseks on 5 miljonit tonni sütt aastas. Terminal alustab tööd 2006. aastal. Uus kaubavoog aitab diferentseerida AS-i Tallinna Sadam tulusid, mis sõltuvad suuresti naftatoodete transiidist.

- **LAINEMURDJA**

Hetkel ei ole Muuga sadam kaitstud lainemurdjaga. Selleks, et parandada meresõidu ohutust ja laevade manöövervusvõimalusi akvatooriumis, on vaja kahte lainemurdjat kogupikkusega umbes 3,5 kilomeetrit. Lainemurdja esimene etapp ehitatakse paralleelselt Söeterminali ehitusega.

- **LOGISTIKA- JA TÖÖSTUSPARK**

Sadama strateegia näeb ette logistika- ja tööstuspargi rajamist, et tasakaalustada Muuga sadamas käideldava transiitkauba suurt mahtu sadama ümber asuvate tööstuspiirkondade rajamise kaudu tööstustele ja lisaväärtust loovatele

logistikaettevõtetele. Logistika- ja tööstuspargi rajamise kaudu muudab Tallinna Sadam sadama territooriumi tööstusinvestoritele atraktiivseks. Koos 2003.aastal soetatava maaga kujuneb tööstuspargi pindalaks 70 hektarit. Kogu maa-ala valmistakse ette vastavalt investorite ja rentnike vajadustele. Infrastruktuur ehitatakse välja aastatel 2003-2004.

- **VIADUKTID**

Viaduktid on vajalikud, et muuta sadamasse sisenemine ja sealt väljumine turvalisemaks ja kiiremaks. Tänapäevane intensiivne liiklus sadamas, mida põhjustavad transiitkaupu transportivad rongid, katkestab autoliikluse liiga sageli, mis omakorda põhjustab järjekordade teket. Kahe viadukti ehitamine lahendab nimetatud transpordi logistikaprobleemid Muuga sadamas.

Raudteid, siseteid ja piirdeid rajatakse 2003.aastal kokku mahus 70 miljonit krooni.

Paldiski Lõunasadamasse on 2003.aastal investeringuid ette nähtud 180 miljonit krooni. Suuremateks objektideks on vedellasti kai ümberehitustööd mahus 75 miljonit krooni, 6.kai (turbakai) pikendus 30 miljonit krooni ja puidulaoplatside ehitus summas 21 miljonit krooni.

Vanasadama suurimaks investeringuks on kavandatud kruisikarjajätku rajamine maksumusega 70 miljonit krooni. Kaubakäitlemisest vabaks jäänud territooriume hakatakse kasutama elamis-, kaubandus- ja teeninduspindade arendamisel ning projektiga alustatakse samuti 2003.aastal.

Saaremaa kruisikarjajätku rajamiseks on 2003.aastal kavandatud investeringuid 20 miljonit krooni.

2003.aasta investeringute programmi realiseerumisel on 2003.aastal vaja kaasata kokku ca 605 miljonit krooni laenuvahendeid. Tänapäevaseks on sõlmitud laenuleping Nordic Investment Bank'iga (NIB) mahus kuni 40 miljonit EUR (625 miljonit krooni). Osaliselt finantseeritakse investeringuid korraldatavast võlakirjaemissioonist laekuvate vahenditega 30 miljonit krooni ulatuses.

5. EMITENDI BILANSS, KASUMIARUANNE JA FINANTSSEISUKORD

5.1. Finantsandmed

5.1.1. Bilanss, kasumiaruanne ja rahavoogude aruanne

Emitendi viimase kahe majandusaasta finantsaruanded on toodud Lisades 2 ja 3.

5.1.2. Finantssuhtarvud

	2002	2001
Varade tootlus (ROA)	11,1%	10,6%
Omakapitali tootlus (ROE)	11,6%	11,1%
Laen / koguvamad (D/A)	1,8%	2,2%
Põhivarade käibekordaja	0,26	0,27
Intressi katekordaja	109	189
Netomarginaal	45,2%	44,9%

5.1.3. Olulised muutused emitendi majanduslikus seisundis pärast majandusaasta lõppu

15.jaanuaril 2003.aastal otsustas aktsionäride erakorraline üldkoosolek teostada tagastamatu sihtfinantseeringu Veeteede Ametile 2003.aasta talvise navigatsiooni tagamiseks tehtavate jäämurdetööde eest tasumiseks summas kuni 90 miljonit krooni. Vabariigi Valitsuse 21.jaanuari 2003.a korraldusega on vähendatud ASi Tallinna Sadam poolt 2002.aasta puhaskasumist makstavate dividendide summat koos tasumisele kuuluva tulumaksuga 2003.aastal jäämurdmisega seoses kantud täiendavate kulude summa võrra kuni 90 miljonit krooni ulatuses.

01.jaanuarist 2003.aastast on muudetud AS Tallinna Sadam põhivara alampiiri. Põhivaraks loetakse materiaalne vara, mille ühiku soetusmaksumus on 30 000 krooni või enam ja mida kasutatakse kauem kui üks aasta. Maa, hooned ja rajatised loetakse põhivaraks olenemata nende soetusmaksumusest. Seoses põhivara alampiiri tõstmisega on 2003.aastal täiendavalt kuludesse kantud 4 308 964 krooni.

5.2. Emitendi oluline osalus teistes äriühingutes

AS-il Tallinna Sadam ei ole olulisi osalusi teistes äriühingutes Börsi Reglemendi osa "Võlakirjade registreerimisprospekt" punkti 5.2.3. mõistes.

5.3. Muud investeeringud teistesse äriühingutesse

AS-ile Tallinna Sadam kuulub enam kui 10%-line osalus järgmistes äriühingutes:

		Aktsiate		Bilansiline
		arv		maksumus
Firma nimi	Address	31.12.2002	Osalus %	31.12.2002
Port-Trans AS (likvideerimisel)	Sadama 25, Tallinn	10 500	60	0
Scantrans AS	Nõlva 13, Tallinn	183	18,3	2 854 800
Fiord-Insener AS	Nurga 1, Maardu	200	17,8	20 000

5.4. Emitendi võlakohustused

5.4.1. Lühi- ja pikaajalised laenud, kasutamata laenulimiit ja tähtaeg, laenude tagatus emitendi varaga, emiteeritud võlakirjad, bilansivälised kohustused.

					Eesti kroonides
Kohustuse tüüp	Makse-tähtaeg	Intressi-määr (%)	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Saldo seisuga 07.03.2003
Võlakiri	19.03.2007	5,1	0	70 000 000	70 000 000

AS Tallinna Sadam kasutab nimetatud võlakirjade puhul *call*-optiooni ning lunastab võlakirjad ennetähtaegselt 19. märtsil 2003 käesolevast emissioonist saadavate rahaliste vahendite arvelt.

28. novembril 2002. aastal allkirjastas AS Tallinna Sadam NIB-ga (Nordic Investment Bank – Põhjamaade Investeeringuspank) 40 miljoni euro (ligi 626 mln kr.) suuruse laenulepingu investeringute finantseerimiseks peamiselt Muuga ja Paldiski Lõunasadamas. Laenu intress koosneb 6 kuu Euriborist ja fikseeritud riskimarginaaliga, mis esimese osalaenu puhul on 0,45% aasta baasil. Iga võetava osalaenu tagastamise tähtajaks on kümme aastat. AS Tallinna Sadam planeerib esimese all-laenu välja võtta 2003.aastal II kvartalis.

Potentsiaalsete kohustustena käsitletakse rendilepingutes fikseeritud sadama kohustust kompenseerida rendilepingu lõppemisel rentniku poolt AS Tallinna Sadam varale tehtud kooskõlastatud parenduste jääkväärtus. Majandusaasta aruande koostamise hetkeks on teada ASi Scantrans poolt tehtud parenduste osas potentsiaalne kohustus 106 miljonit krooni.

AS-i Tallinna Sadam võlakohustusi ettevõtte varaga tagatud ei ole.

5.5. Emitendi poolt antud laenud

				Eesti kroonides
				31.12.2002

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku
Laenud füüsilistele isikutele	2 400	20 760	23 160
Laenud AS Tallinna Sadam töötajatele	6 722	2 264	8 986

Kirjel *Laenud füüsilistele isikutele* on kajastatud nõue ASis Tallinna Sadam töötanud, seisuga 31.12.2002 lahkunud, kuid töötamise perioodil laenu saanud isikute vastu. Töötajatele antud laenude intressimäär on valdavalt 0%. Laenud laekuvad igakuiste tagasimaksetena.

5.6. Käibekapital

AS Tallinna Sadam kinnitab, et tal on piisavalt käibekapitali oma majandustegevuseks.

6. INFORMATSIOON EMITENDI JUHTIMISSTRUKTUURI KOHTA

6.1 Emitendi juhtkond

6.1.1 Emitendi nõukogu liikmed:

Kalev Kallo

Töökoht: IX Riigikogu liige (Lossi plats 1a, 15165 Tallinn)
Haridus: kõrgem
Viimase kolme aasta
töökohtade kirjeldus: IX Riigikogu liige

Andrus Kuusmann

Töökoht: MTÜ Transiidi Assotsiatsioon (Sadama 6/8, 10111
Tallinn)
AS Eesti Raudtee nõukogu liige
Haridus: kõrgem
Viimase kolme aasta
töökohtade kirjeldus: Eesti Panga avalike suhete osakonna juhataja;
AS Eesti Raudtee kommunikatsioonidirektor.

Elmar Kruusma

Töökoht: AS Flora Liit nõukogu esimees (Tulika 19, 10613
Tallinn)
Haridus: kõrgem
Viimase kolme aasta
töökohtade kirjeldus: AS Flora Liit nõukogu esimees

Madis Müller

Töökoht: Peaministri büroo, peaministri nõunik (Stenbocki maja,
Rahukohtu 3, 15161 Tallinn)
Haridus: kõrgem
Viimase kolme aasta
töökohtade kirjeldus: EV Rahandusministeerium, ministri nõunik;
Ekspordi Krediteerimise ja Garanteerimise SA,
nõukogu liige.

Toivo Ninnas

Töökoht: AS Hansatee nõukogu esimees (Tartu mnt 13, Tallinn);
Tallinna linnavalitsus, aselinnapea (Vabaduse väljak 7,
10145 Tallinn)
Haridus: kõrgem
Viimase kolme aasta
töökohtade kirjeldus: AS Hansatee Grupp, nõukogu esimees

Neinar Seli

Töökoht: IX Riigikogu liige (Lossi plats 1a, 15165 Tallinn)
Haridus: kõrgem
Viimase kolme aasta
töökohtade kirjeldus: IX Riigikogu liige

Erik Terk

Töökoht: Eesti Tuleviku-uuringute Instituudi juhatuse esimees
(Lai 34, 10133 Tallinn)
Haridus: kõrgem
Viimase kolme aasta
töökohtade kirjeldus: Eesti Tuleviku-uuringute Instituudi juhatuse esimees

Toomas Vitsut

Töökoht: Tallinna linnavalitsus, aselinnapea (Vabaduse väljak 7,
10145 Tallinn)
Haridus: kõrgem
Viimase kolme aasta
töökohtade kirjeldus: Interdistsiplinaarsete Uuringute Instituut, juhatuse
esimees

Emitendi juhatuse liikmed:

Riho Rasmann

Töökoht: AS Tallinna Sadam, juhatuse esimees (Sadama 25,
15051 Tallinn)
Haridus: kõrgem
Viimase kolme aasta
töökohtade kirjeldus: AS Tallinna Sadam, juhatuse esimees

Jaan Toots

Töökoht: AS Tallinna Sadam, juhatuse esimehe asetäitja (Sadama
25, 15051 Tallinn)
Haridus: kõrgem
Viimase kolme aasta
töökohtade kirjeldus: AS Tallinna Sadam, juhatuse esimehe asetäitja

Tõnis Segerkrantz

Töökoht: AS Tallinna Sadam, juhatuse liige (Sadama 25, 15051
Tallinn)
Haridus: kõrgem
Viimase kolme aasta

töökohtade kirjeldus: AS Tallinna Sadam, arendusdivisjoni direktor

6.1.2 Emitendi juhatuse ja nõukogu liikmetel olulised ärihuvid seoses AS-ga Tallinna Sadam puuduvad.

6.1.3 Emitendi nõukogu liikmetele tehti 2002.aastal töötasu ja preemia väljamakseid kokku summas 767 418 krooni, juhatuse liikmetele summas 3 190 364 krooni. Kehtivate lepingute ja otsuste alusel tehtavate töötasu väljamaksete summaks aastal 2003 nõukogu liikmetele on 540 000 krooni ja juhatuse liikmetele 2 165 000 krooni.

Tegevjuhtkonna funktsiooni täidavad Emitendi juhatuse liikmed.

6.1.4 Emitendi juhatuse, nõukogu ja tegevjuhtkonna liikmete ja nende lähikondsete omandis emitendi aktsiaid ei ole.

6.2 Erilise iseloomuga tehingud

Börsi Reglemendi osa “Võlakirjaemitendi registreerimisprospekt” punktis 6.2 toodud tunnustele vastavaid erilise iseloomuga tehinguid tehtud ei ole.

6.3 Emitendi juhtimist reguleerivad põhikirja sätted

Sätted, mis reguleeriksid juhatuse liikmete õigust hääletada ettepaneku, kokkuleppe või lepingu poolt, millest ta ise on huvitatud ning emitendi töötajate emitendi aktsiatega premeerimise korda, AS Tallinna Sadam põhikirjas puuduvad.

7. EMITENDI ARENGUSUUNAD JA PERSPEKTIIVID

7.1. Emitendi tulemuste prognoos 2003. majandusaastaks

7.1.1. Eeldused

Kaubamaht

AS Tallinna Sadam 2003.aasta eelarve koostamise aluseks on operaatorite poolt esitatud kaubamahu prognoosid ning kaubamahtude pikaajaline prognoos kuni 2007.aastani. 2003.aastaks prognoosime AS-i Tallinna Sadama läbivaks kaubamahuks 38,8 miljonit tonni, mis ületab 2,6% võrra 2002. aasta prognoositavat kaubamahtu. Kaubamahu kasvu konservatiivne ootus põhineb peamiselt eeldusel, et 2002.aastal toimunud kiire kaubamahu kasv aeglustub ning Paljassaare sadama üleandmine toimub 2003.aasta aprilli lõpus (selle tulemusena jääb AS-il Tallinna Sadama 2003.aastal töötlemata ca 1,4 miljonit tonni kaupa). Ilma Paljassaare sadama üleandmiseta kujuneks AS-i Tallinna Sadam 2003.aasta prognoositavaks kaubakäibe kasvuks praeguse 2,6% asemel 7%.

Järgneva 5 aasta prognoositavad AS-i Tallinna Sadam läbivad kaubamahud sadamate lõikes on järgmised:

Kaubamaht (tuh.t)	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Vanasadam	3 397	3 275	3 406	3 541	3 684	3 831
Paljassaare sadam*	1 987	710	0	0	0	0
Paldiski Lõunasadam	1 828	2 430	3 511	4 395	4 712	5 036
Muuga sadam	30 644	32 420	35 296	39 219	44 482	46 965
KOKKU	37 855	38 835	42 212	47 155	52 878	55 832
Kasv (tuh t)	5 539	980	3 377	4 943	5 722	2 954
Kasv (%)	17 %	4 %	9 %	12 %	12 %	6 %

* Paljassaare sadama kaubamahu prognoos on antud vaid 2003.a. esimese 4 kuu kohta

Läänemere idakalda suuremate sadamate kogukaubamahu prognoos 2007.aastaks on ca 280 miljonit tonni, millest prognoositav transiidimaht moodustaks 112 miljonit tonni. AS-i Tallinna Sadam osakaal transiidimahus ulatub aga ligemale 40%-ni, mis on ligemale 45 miljonit tonni. Kuna AS-i Tallinna Sadam kaubakäibeks 2007.aastal on prognoositud 56 miljonit tonni, eeldatakse transiitkäibe osakaalu kasvu kogu kaubakäibes (kui 2001.aastal oli AS Tallinna Sadam kaubakäibes transiidi osakaal 76%, siis 2007.aastaks eeldame transiidi osakaaluks 80%).

Kaubagruppide lõikes prognoosime 2003.aastal suurimat mahulist kasvu vedellasti osas. Viie aasta perspektiivis jääb samuti suurim kasv vedellasti arvele.

Reisijate arv

AS-i Tallinna Sadam läbivate reisijate arvu prognoosis on oluliseks reisiliiklust mõjutavaks teguriks *tax-free* kadumine Eesti liitumisel EL-ga, mistõttu laevafirmade tulud vähenevad ning piletihinnad peaksid kallinema. See toob endaga kaasa tavareisijate arvu vähenemise. Prognoosi kohaselt kasvab reisijate arv mõõdukalt kuni EL-ga ühinemiseni, ning pärast ühinemist (eeldatavalt) 2004.aastal reisijate arv kahaneb 5% aastas. Reisijate arvu prognoosimisel kasutati antud eelduseid peamiselt Tallinn-Helsingi, liinil. Stockholmi ja Kappelskäri liinidel reisijate arvu langust

oodata ei ole, pigem võib eeldada kasvu. Kahe uue kruisikai ehitamisega 2003.aastal kindlustab AS Tallinna Sadam endale jätkuvalt kõrge koha kruisisadamate seas.

Reisijate arv (tuh.in.)	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Vanasadam	5 812	5 800	5858	5565	5287	5023
Muuga sadam	7	7	7	7	7	7
Paljassaare sadam	1	0	0	0	0	0
Paldiski Lõunasadam	126	173	175	176	178	180
KOKKU	5 945	5 980	6040	5749	5472	5210

7.1.2. Prognoos 2003. majandusaastaks

AS Tallinna Sadam 2003.aasta realiseerimise netokäibeks prognoosime 969 miljonit krooni, mis on 10 miljonit krooni (kasv 1,1%) rohkem kui 2002.aasta käive. 2003.aasta prognoos põhineb peamiselt kaubamahu ja reisijate arvu prognoosidel. Paljassaare sadama tulud ja kulud on eelmistest aastatest erinevalt arvestatud vaid esimese nelja kuu kohta seoses sadama vara üleandmisega Sadamatasudes ja kaubatasudes olulisi muudatusi planeeritud ei ole.

2003.aasta tegevuskuludeks prognoosime 544 miljonit krooni, mis on 27 miljonit krooni (kasv 5,2%) rohkem kui 2002.aasta tegevuskulud.

Peamine tegevuskulude kasvu allikas on põhivaradele planeeritud remonttööd ning väheväärtusliku vara soetus ja tehniline korrashoid. Nimetatud kasv on seotud eelkõige 2003.aasta algul läbiviidava materiaalse põhivara maksumuse miinimumpiiri tõstmisega.

2003.aastal on oodata tegevuskasumi vähenemist 425 miljoni kroonini (vähenemine 17 miljonit krooni ehk 3,8%). Tegevuskasumi vähenemise põhjustab kulude kiirem kasv võrreldes tulude kasvuga. Arvestades kaubatasudes 2002.aastal toimunud tariifimuudatusi, planeeritud remonttööde suurt mahtu, põhivara miinimummaksumuse kasvu ja Paljassaare sadama üleandmist, jääb tegevuskasumi vähenemine siiski tagasihoidlikuks.

2003.aastal on planeeritud kaasata laenuvahendeid kokku mahus 605 miljonit krooni. Vajaduse võõrvahendite järele põhjustavad planeeritav dividendide väljamakse 2002.aasta kasumilt ning kavandatavad investeeringud mahus 1 005 miljonit krooni. Sellest tulenevalt arvestame finantskuludeks 20,4 miljonit krooni, millest suurema osa moodustavad intressikulud.

2003.aasta puhaskasumiks planeerime 318 miljonit krooni, mis jääb 2002.aasta tulemusele alla 115 miljoni krooni võrra. Peamiseks puhaskasumit vähendavaks teguriks on dividendide tulumaksu rakendumine alates 2003.aastast (78 miljonit krooni).

Prognoos aastaks 2003 ja võrdlus 2002. aasta tulemusega (milj. kr.)

KASUMIARUANNE	2002	2003prog.
Tegevustulud	959	969
Tegevustulude kasv	8 %	1 %
Tegevuskulud	517	544

Tegevuskasum	442	425
Muud tulud	35	3
Muud kulud	44	32
Kasum enne tulumaksu	434	396
Tulumaks	0	78
Puhaskasum	434	318

BILANSS (aasta lõpu seisuga)	2002	2003
Käibevara	157	114
Põhivara	3 821	4 555
Varad kokku	3 978	4 670
Kohustused	187	891
Omakapital	3 790	3 779
Kohustused ja omakapital kokku	3 978	4 670

RAHAVOO ARUANNE	2002	2003
Rahavoog äritegevusest	608	573
Rahavoog investeerimisest	-362	-1 003
Rahavoog finantseerimisest	-366	431
Rahavoog kokku	-119	0
Raha jääk aasta alguses	137	18
Raha jääk aasta lõpus	18	17

7.2. Riskifaktorid, mis võivad emitendi majandustulemusi mõjutada

AS Tallinna Sadam tegutseb vastavalt Eesti seadusandlusele ning asub Eestis. Järelikult on ettevõtte tegevus sõltuv vabariigi valitsuse poliitikast ja muudest poliitilistest teguritest ning Eesti majanduse arengust.

AS-i Tallinna Sadam majandustulemustele avaldavad kaudset mõju maailma poliitilised ja majanduslikud arengud. Emitendi jaoks prognoositavalt olulisema mõjuga on arengud, mis mõjutavad Venemaa ekspordimahtu ja –poliitikat, eelkõige naftatoodete osas. Naftatoodete nõudluse ja pakkumise vahekorra ning hinnataseme muutused maailmaturul ning Venemaal võivad tuua kaasa muutusi Eestit läbiva naftatransiidi mahtudesse ning seega Emitendi sadamaid läbivasse kaubamahtu. Muutused maailma naftaturul võib esile kutsuda teravnev konflikt maailma suurimas naftatootmise piirkonnas Lähis-Idas. Konflikti kestusest ja võimalikust arenemisest sõjaliseks konfliktiks sõltub selle potentsiaalse mõju ulatus kogu maailma majanduskasvule.

Venemaa suurenenud naftatootmisega (kasv 9% aastal 2002) käib kaasas Venemaa püüd suurendada naftaeksporti enda territooriumil asuvate sadamate kaudu. 2001.aasta augustis kehtestas Venemaa Baltimaadesse minevatele kaubavoogudele 1,5 – 3 korda kõrgemad raudteetariifid, mille eesmärgiks oli suurendada kaubavedudes Venemaa enda sadamate kasutamist. Nimetatud raudteetariifide

ühtlustamiseks Eesti poolt seni tehtud pingutused ei ole kahjuks vilja kandnud ja seega jätkub Venemaa enda sadamate soosimine kaubaveos ka 2003.aastal.

Teadaolevalt on Venemaa valitsus korduvalt plaaninud tõsta nafta- ja naftatoodete eksporditolle. Veebruaris 2003.aastal alandatud tolle tasemetele vastavalt 25,9 USD tonnist ja 23,3 USD tonnist on kavas tõsta 39-40 USD tonnile. Eksporditollide tõstmine võib vähendada Eesti kaudu eksporditava Venemaa päritoluga naftasaaduste ja –toodete mahtu. Venemaa naftatranspordis valitsevad kitsaskohad on aga tekitanud Venemaal olukorra, kus toodetud naftat ei suudeta ära vedada, mis omakorda on mõjunud soodsalt aga AS-i Tallinna Sadam läbinud transiidimahtudele.

Enamus AS-i Tallinna Sadam läbivast kaubast toimetatakse sadamani raudteerongidega. Seega on raudtee infrastruktuuri piisava läbilaskevõimsuse olemasolu ning kindlustamine sadama tegevuse seisukohalt olulise tähtsusega. Vaatamata AS Eesti Raudtee lähiaastate investeeringutele raudtee infrastruktuuri, säilib oht raudtee läbilaskevõime ammendumises sadama kiire kaubamahu kasvu korral.

Enne pakutavatesse võlakirjadesse investeerimist peaksid potentsiaalsed investorid muu käesolevas võlakirjade emissiooni prospektis sisalduva informatsiooni kõrval hoolikalt kaaluma alljärgnevaid riskitegureid: maarisk e. poliitiline risk, tururisk, hinnarisk, emitendi risk. Nimetatud riskitegurite loend ei ole lõplik ning nende kõrval võib eksisteerida muid tegureid, mida tuleks arvestada võlakirjadesse investeerimisel.

VÄLJAVÕTE

NÕUKOGU KOOSOLEKU PROTOKOLL

Sadama 25, Tallinn

7. märts 2003 nr 3

Koosoleku algus: kell 9.00
Koosoleku lõpp: kell 11.15

Juhatas: Toomas Vitsut
Protokollis: Erik Ringmaa

Võtsid osa: Kalev Kallo
Elmar Kruusma
Andrus Kuusmann
Madis Müller
Toivo Ninnas
Neinar Seli
Erik Terk
Toomas Vitsut

Kutsutud: juhatuse esimees Riho Rasmann
juhatuse esimehe asetäitja Jaan Toots
nõukogu esimehe nõunik Priit Vilba
finantsdirektor Aare Tammemäe (pp 2 arutelul)
õigusosakonna juhataja Erik Ringmaa

PÄEVAKORD:

...

2.Võlakirjade refinantseerimine.

....

2.Võlakirjade refinantseerimine.

Nõukogu otsustas:

Emiteerida 3-aastaseid võlakirju mahus kuni 100 miljonit krooni noteerimisega Tallinna börsil alates 18. märts 2003, peamise eesmärgiga refinantseerida olemasolev võlakirjaemissioon.

Väljavõtte õige

Erik Ringmaa
Protokollija
11.03.2003