

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Stell Eesti AS

registrikood: 10031220

tänavatalu nimi, E. Vilde tee 129
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 12613

telefon: +372 6618000

faks: +372 6691082

e-posti aadress: info@stell.ee

veebilehe aadress: www.stell.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 5 Muud nõuded	15
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	17
Lisa 8 Kapitalirent	17
Lisa 9 Kasutusrent	18
Lisa 10 Laenukohustised	19
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	20
Lisa 13 Muud võlad	21
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	21
Lisa 15 Aktsiakapital	21
Lisa 16 Müügitulu	22
Lisa 17 Muud äritulud	22
Lisa 18 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	22
Lisa 19 Üldhalduskulud	23
Lisa 20 Tööjõukulud	23
Lisa 21 Seotud osapooled	23
Lisa 22 Viirus Covid-19 mõju majandustegevusele	25
Lisa 23 Negatiivne käibekapital	26
Aruande allkirjad	27
Vandeauditori aruanne	28

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Stell Eesti AS on kinnisvarakeskkonna juhtimise ettevõtte osutades kinnisvara korrashoiu teenuseid Eestis. Stellil on esindused Tallinnas, Tartus, Pärnus, Jõhvis, Viljandis, Haapsalus ja Kuressaares.

Alates 2020 a jaanuarist toodi turule uus bränd, Stell (varasemalt ISS). Aasta keskel omandati 100% osalus kinnisvara haldamise ja hooldamise ettevõttes Balti Haldusgrupp OÜ, mille ühendamine Stelli kaubamärgi alla toimus 30 august 2020.

Müügitulu oli tugevalt mõjutatud Eestis kehtestatud eriolukorrast ja Covid-19 põhjustatud majanduskriisist. Tänu riigis valitsenud ebastabiilsest olukorrast olid meie klientide tavapärase äritegevused häiritud, mis omakorda avaldas mõju korrashoiu teenuste mahtudele.

Igapäevaste teenuste osutamise ja kriisijuhtimise kõrvalt, võeti eraldi võeti fookus ettevõtte ja teenuste arendamiseks läbi koolituste ja tehnoloogiate. Aasta jooksul töötati välja ja võeti kasutusse uued koolitusplaanid, katsetati mitmeid tehnoloogiaid ja avati täiendõppe asutusena Stelli koolituskeskus. Viimased arendustegevused majanduskriisi ajal said ka erilist ära märgitud korralisel ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 ja ISO 45001:2018 auditi akrediteeritud auditorite poolt.

Aasta viimases kvartalis viidi läbi iga-aastane kliendi ja töötajate rahulolu uuring, mille tulemused näitavad jätkuvalt soovitusindeksi kasvu.

Lõppenud majandusaastal müügitulu vähenes 0,4%, mille suurimaks mõjutajaks oli uute kliendilepingute võitmisel 1 ja 4 kvartalis, viiruseleviku tõkestamiseks kehtestatud piirangud 2 ja 3 kvartalis ja ettevõtte omandamine 3 kvartalis.

Brutokasumi rentaablus kasvas peamiselt edasilükatud tegevuskulude tõttu. Puhasrentaablus vähenes tingituna intressikulude kasvust ja firmaväärtuse kulumist. Endiselt oli ettevõtte väljakutseks tööjõu leidmine, kuid töötuse määra tõus Eestis võib tulevikus aidata seda väljakutset mõnevõrra lihtsamalt ületada.

Finantstulemused

Stelli sihtrühmaks on kinnisvara omanikud ja kinnisvara kasutajad, kellele pakutakse korrashoiu terviklahendust. Ettevõtte aruandeaasta käive oli 21 137 tuhat eurot ja puhaskasum 577 tuhat eurot. Müügitulust moodustas puhastus- ja heakorrateenuse osutamine 70%, haldus- ja hooldusteenuse osutamine 28% ning teised tugiteenused kokku 2%.

Peamised finantssuhtarvud

	2020	2019
Müügitulu (tuh eur)	21 137	21 234
Brutokasum (tuh eur)	3 560	3 224
Müügitulu kasv %	-0,4%	8,7%
Brutokasumi määr %	16,84%	15,18%
Puhaskasum (tuh eur)	577	592
Puhaskasumi juurdekasv	-2,53%	-23,12%
Puhasrentaablus %	2,73%	2,79%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,76	0,87
ROA %	4,33%	4,09%
ROE %	17,30%	22,53%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2020 – müügitulu 2019) / müügitulu 2019 * 100
- Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Puhaskasumi kasv (%) = (puhaskasum 2020 – puhaskasum 2019) / puhaskasum 2019 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

- $ROA = \text{puhaskasum} / \text{varad kokku}$
- $ROE = \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku}$

Investeeringud

Aruandeperioodil soetati materiaalseid põhivarasid kokku 1 096 tuhat euro väärtuses.

Personal

Stelli keskmine töötajate arv 2020. majandusaastal oli 976 töötajat; ettevõtte tööjõukulud kokku oli 11 038 tuhat eurot. Majandusaasta aruande koostamise ajal kehtiv ettevõtte juhatus on 3- liikmeline, kuhu kuuluvad Mikk Sillamaa, Kaur Õllek ja Margus Välling.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad eurodes, mistõttu puudub valuutakursi risk. Ettevõtte intressikulud moodustavad väikese osa ettevõtte kuludest ning seepärast ei ole intressimäärade muutus olulist mõju ettevõtte majandustulemustele.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Aasta 2021 põhieesmärgiks on kinnistada Stelli bränd Eesti kinnisvarakeskkonna juhtimise sektoris arvamusiidri ja suunanäitajana. Klientidele tahame olla esimene valik ning luua kvaliteetset elu- ja töökeskkonda.

Koroonaviirus COVID-19 mõju majandustegevusele

Ajavahemikul 12. märtsist kuni 17. maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdase leviku tõttu eriolukord. Eriolukorrast tingitud ebamäärasuse mõju majandusele on ebaselge. Juhtkond eeldab, et nimetatud asjaolust tulenevalt ei ole vajadust 2020. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 033	1 961	2
Nõuded ja ettemaksed	2 530	2 722	3
Varud	12	0	
Kokku käibevarad	3 575	4 683	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	515	504	3
Materiaalsed põhivarad	2 312	2 143	6
Immateriaalsed põhivarad	6 925	7 104	7
Kokku põhivarad	9 752	9 751	
Kokku varad	13 327	14 434	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 162	2 204	10
Võlad ja ettemaksed	3 558	3 146	11
Kokku lühiajalised kohustised	4 720	5 350	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 140	6 453	10
Võlad ja ettemaksed	130	0	11
Eraldised	2	3	
Kokku pikaajalised kohustised	5 272	6 456	
Kokku kohustised	9 992	11 806	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	137	137	15
Ülekurs	425	425	
Kohustuslik reservkapital	14	14	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 182	1 460	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	577	592	
Kokku omakapital	3 335	2 628	
Kokku kohustised ja omakapital	13 327	14 434	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	21 137	21 234	16
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-17 577	-18 010	18
Brutokasum (-kahjum)	3 560	3 224	
Turustuskulud	-107	-28	
Üldhalduskulud	-2 664	-2 512	19
Muud äritulud	138	159	17
Muud ärikulud	-46	-99	
Ärikasum (kahjum)	881	744	
Intressikulud	-316	-156	
Muud finantstulud ja -kulud	12	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	577	592	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	577	592	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	881	744	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 594	1 087	6,7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-30	-61	6
Muud korrigeerimised	-789	-17 961	1
Kokku korrigeerimised	775	-16 935	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	192	-705	3
Varude muutus	-12	19	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	542	-1 261	11
Laekunud intressid	12	4	
Muud rahavood äritegevusest	-1	-1	
Kokku rahavood äritegevusest	2 389	-18 135	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-55	-48	6
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	76	86	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	21	38	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	7 000	10
Saadud laenude tagasimaksed	-2 439	-232	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-585	-748	
Makstud intressid	-314	-156	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 338	5 864	
Kokku rahavood	-928	-12 233	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 961	14 194	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-928	-12 233	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 033	1 961	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	137	425	14	14 196	14 772
Vigade parandamise mõju	0	0	0	-89	-89
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	137	425	14	14 107	14 683
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	592	592
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-12 647	-12 647
31.12.2019	137	425	14	2 052	2 628
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	577	577
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	130	130
31.12.2020	137	425	14	2 759	3 335

Real "Muud muutused omakapitalis" summas 130 (2019:12 647) tuh eurot on tekkinud äriühenduste ühinemisel. Täiendav informatsioon on lisas 1.

Lisainformatsioon omakapitali kohta toodud lisas 14 ja 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Stell Eesti AS (edaspidi ka kui Ettevõtte) 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise

Toimikonna poolt väljaantavad juhendid (edaspidi ka kui RTJ).

Stell Eesti AS kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Äriühendused ja ühinemine.

2020. aasta mais omandas Batli Haldusgrupp OÜ 100%-lise osaluse.

2019. aasta juulis omandas Ancora Investments OÜ (SPV) ISS Haldus OÜ 100%-lise osaluse, mille tulemusena ei kuulu ISS Eesti AS enam ISS Global A/S gruppi ning alates 24.01.2020 on Ettevõtte uueks ärinimeks Stell Eesti AS.

Eelnimetatud äriühendust kajastati ostumeetodil, s.t äriühenduse tulemusena tekkis omandatud osaluse soetusväärtuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse tulemusena firmaväärtus summas 7 410 tuh eurot, mida amortiseeritakse kümne aasta jooksul.

Täiendavalt müüs ISS Haldus OÜ juulis 2019 oma osalused talle kuulunud tütarettevõtjates ISS Latvia SIA ja ISS Lietuva UAB ning varasem ISS Haldus OÜ-s kajastatud firmaväärtus hinnati alla ja korrigeeriti tagasiulatavalt läbi jaotamata kasumi summas 11 648 tuh eurot.

03.09.2019 sõlmiti ühinemislepingu, mille tulemusena ühendas ISS Eesti AS (ühendav ühing) ISS Haldus OÜ, HA&HO Kinnisvarateenused OÜ ja Ancora Investments OÜ. Ühinemise bilansipäevaks loetakse 01.09.2019, alates millest loetakse kõiki tehinguid tehtuks ühendava ühingu nimel.

Kuivõrd RTJ ei reguleeri ühise kontrolli all toimuvaid n.ö tagurpidi ühinemisi (reverse merger), kus tütarettevõtja on ühendavaks äriühinguks, siis Ettevõtte lähtus analoogia korras RTJ 11.56-57 toodud põhimõtetest, mille kohaselt emaettevõtja juriidiline ühinemine tema 100%-lise tütarettevõtjaga ei ole äriühendus, ning et emaettevõtja juriidiline ühinemine tema 100%-lise tütarettevõtjaga ei avalda mõju emaettevõtja konsolideeritud aruannetele, mistõttu sellise tehingu tulemusena kajastub ISS Eesti AS bilansis ka firmaväärtus varasemast äriühendusest summas 7 410 tuh eurot.

Ühinemise tulemusena elimineeriti investeeringud tütarettevõtjasse Ancora Investments OÜ-s ja ISS Haldus OÜ-s nende ettevõtete omakapitali vastu ning ISS Eesti AS hakkas kajastama Ancora Investments OÜ ja ISS Haldus OÜ vara ja kohustisi ning alates ühinemise hetkest ka tulusid ja kulusid rida-realt (sarnaselt konsolideeritud aruannetega). Ühinemise tulemusena korrigeeriti ISS Eesti AS jaotamata kasumit -12 647 tuh euro võrra.

Rahavoogude aruandes real "Muud korrigeerimised" kajastatakse ühinemise käigus toimunud mitterahalised korrigeerimised:

-12 647 tuh eur - jaotamata kasumi korrigeerimine;

-7 410 tuh eur - firmaväärtuse arvele võtmine;

2 096 tuh eur - sisemise nõude elimineerimine.

Võrdlusandmetena on kajastatud ISS Eesti AS 2018. aasta eraldiseisvaid numbreid.

Ühinemine HA&HO Kinnisvarateenused OÜ-ga ühinemisele olulist mõju ei avaldanud.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil — äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustiste saldode muutused. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud aruandekuupäeval kehtinud Euroopa Liidu keskpanka kursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on

kajastatud kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Nõuded ostjate vastu on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses üldhalduskuludesse. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse 50% ulatuses ja ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 360 päeva võrra, on kantud kuludesse 100% ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varud

Ostetud kaup müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varud kantakse kulusse nende kasutuselevõtu hetkel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana ehitised soetusmaksumusega alates 500 eurost kasutuseaga üle viie aasta ning muud varaobjektid soetusmaksumusega alates 500 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui nendega seoses viiakse konkreetse vara omadused kvalitatiivselt uuele tasemele või kui on võimalik tõestada, et tehtud kulutustega vastavuses olevad tulud tekivad olulises osas tulevastel perioodidel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Igal aruandekuupäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Kahtluse korral viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivarale. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud amortisatsiooninorm 20%, kasuliku elueaga 5 aastat.

Teatud juhtudel võib vara omada nii materiaalse kui ka immateriaalse põhivara tunnuseid. Sellisel juhul klassifitseeritakse vara vastavalt sellele, kumma tunnustele vastab see rohkem.

Firmaväärtus tekib tütarettevõtete soetamisel. Firmaväärtus on ettevõtte poolt äriühenduse käigus soetatud osaluse soetusmaksumuse ja soetatud identifitseeritavate varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglase väärtuse vahe. Firmaväärtus kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Bilansis kajastatud firmaväärtust amortiseeritakse 10 aasta jooksul.

Muu immateriaalse vara väärtuse languse kahtluse korral viiakse läbi vara väärtuse test samadel alustel kui materiaalse põhivara puhul.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Hooned ja rajatised	3-40
Transpordivahendid	1-10
Masinaid ja seadmed	1-5
Inventar	5

Rendid

Ettevõtte kui rentnik alates 1. jaanuarist 2019.

Ettevõtte on kõikides rendilepingutes rentnik. Ettevõtte rendib kontoripindasid, masinaid ja seadmeid, sõidukeid.

Lepingu sõlmimisel hindab ettevõtte, kas tegemist on rendilepinguga või kas see sisaldab rendisuhet. Leping on rendileping või sisaldab rendisuhet juhul, kui lepinguga antakse tasu eest õigus kontrollida kindlaksmääratud vara kasutamist teatud ajavahemikus.

Ettevõtte arvestab rendiperioodina rendi katkestamatut perioodi, mis hõlmab nii rendilepingu võimaliku pikendamise perioode juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et ta seda võimalust kasutab, ja rendilepingu võimaliku lõpetamise perioode juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et ta seda võimalust ei kasuta. Rentnik hindab piisavat kindlust selles, kas ta kasutab pikendamise õigust või jätab kasutamata lõpetamise õiguse, uuesti juhul, kui ilmneb mõni oluline sündmus või oluline asjaolude muutus, mis on rentniku kontrolli all ja mõjutab seda, kas rentnik on piisavalt kindel, et ta kasutab mõnda algse rendiperioodi määratlemisel arvesse võtmata jäänud võimalust või jätab kasutamata mõne võimaluse, mis on algse rendiperioodi määratlemisel arvesse võetud. Ettevõtte muudab rendiperioodi rendi katkestamatu perioodi muutumise korral.

Esmane mõõtmine

Rentnik kajastab kasutamissoiguse esemeks olevat vara ja rendikohustisi rendiperioodi alguse seisuga. Esmasel kajastamisel mõõdab rentnik kasutamissoiguse esemeks oleva vara soetusmaksumuse rendiperioodi alguse seisuga. Kasutamissoiguse esemeks oleva vara maksumus sisaldab:

- rendikohustise algusel mõõtmisel kindlaks tehtud summat;
- kõiki rendiperioodi alguses ja enne seda tehtud rendimakseid, millest on lahutatud saadud rendistiimulid;
- kõiki rentniku esmaseid otsekulutusi;
- rentniku hinnangulisi kulusi, mis tekivad seoses alusvara lammutamise ja teisaldamisega, selle asukoha taastamisega või alusvara seisundi taastamisega vastavalt rendi tingimustele.

Kasutamissoiguse esemeks olev vara on kajastatud finantsseisundi aruandes eraldi kirjel.

Rentnik mõõdab rendiperioodi alguses rendikohustise selleks kuupäevaks tasumata rendimaksede nüüdsväärtuses. Rendimaksed diskonteeritakse rendi sisemise intressimääraga, kui seda määratakse võimalik hõlpsasti kindlaks teha. Kui seda määratakse ei ole võimalik hõlpsasti kindlaks teha, kasutab rentnik rentniku alternatiivset laenuintressimäära, mis on intressimäär, mida rentnik peaks sarnases majanduskeskkonnas maksma sarnaseks perioodiks ja sarnase tagatisega laenu võtmiseks, et omandada kasutamissoiguse esemeks oleva varaga sarnast vara.

Rentniku alternatiivse laenuintressimäära leidmisel on ettevõtte:

- kus võimalik, kasutanud kolmanda osapoole poolt saadud laenu intressimäära, mida on korrigeeritud peegeldamaks toimunud muutuseid finantseerimise tingimustes alates laenu saamise hetkest;
- selle tuletanud kasutades algpunktina sektori võlakohustuste keskmist marginaali, mida on korrigeeritud ettevõtte krediitiriskiga;
- korrigeerinud seda võttes arvesse rendilepingu tingimusi, nagu näiteks rendiperiood, riik, alusvaluuta ja tagatised.

Rendileping võib sisaldada rendikomponenti ning ühte või mitut täiendavat rendiga mitteseotud komponenti. Praktilise abinõuna on Ettevõtte otsustanud mitte eraldada rendiga mitteseotud komponente rendikomponentidest ning arvestada selle asemel kõiki rendikomponente ja kaasnevaid rendiga mitteseotud komponente ühtse rendikomponendina vastavalt alusvara liigile.

Edasine mõõtmine.

Pärast rendiperioodi algust mõõdab rentnik kasutamissoiguse esemeks olevat vara [soetusmaksumuse mudeli järgi]. Soetusmaksumuse mudeli kasutamiseks mõõdab rentnik kasutamissoiguse esemeks olevat vara soetusmaksumuses, millest on lahutatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid ja mida on korrigeeritud vastavalt rendikohustise ümberhindamisele. Kui rendilepingu alusel läheb alusvara omandiõigus rendiperioodi lõppedes üle rentnikule või kui kasutamissoiguse esemeks oleva vara maksumuse kindlaksmääramisel on eeldatud, et rentnik realiseerib ostuõiguse, arvestab rentnik kasutamissoiguse esemeks oleva vara kulumit alates rendiperioodi algusest kuni alusvara kasuliku eluea lõpuni. Muudel juhtudel arvestab rentnik kasutamissoiguse esemeks oleva vara kulumit alates rendiperioodi algusest kuni alusvara kasuliku eluea lõpuni või rendiperioodi lõpuni olenevalt sellest, kumb saabub varem.

Pärast rendiperioodi algust mõõdab rentnik rendikohustist järgmiselt:

- suurendades bilansilist väärtust vastavalt rendikohustise intressile;
- vähendades bilansilist väärtust vastavalt tehtud rendimaksetele ja
- hinnates bilansilise väärtuse ümber vastavalt ümberhindlustele või rendilepingu muudatustele või vastavalt muudetud sisuliselt fikseeritud rendimaksetele. Rendiperioodi igal ajavahemikul on rendikohustise intress summa, mille tulemusena on intressimäär igal osaperioodil kohustise lõppväärtuse suhtes sama. Pärast rendiperioodi algust kajastab rentnik kasumiaruandes rendikohustise intressi ja muutuvad rendimaksed, mis ei sisaldu rendikohustise hinnangus selle perioodi kohta, millal leiab aset nimetatud makseid tingiv sündmus või tingimus.

Kui muutuvad rendimaksud, võib olla vajadus rendikohustis ümber hinnata. Rentnik kajastab rendikohustise ümberhindluse summat kasutamisoiguse esemeks oleva vara korrigeerimisena. Kui aga kasutamisoiguse esemeks oleva vara jääkväärtus väheneb nullini ja rendikohustise mõõtmisel ilmneb täiendav vähenemine, kajastab rentnik ümberhindluse järelejääva summa kasumiaruandes.

Rendikohustise ümberhindamiseks diskonteerib rentnik muudetud rendimaksud muudetud diskontomääraga juhul, kui esineb üks järgmistest olukordadest:

- a) muudetakse rendiperioodi. Rentnik teeb muudetud rendimaksud kindlaks muudetud rendiperioodi põhjal; või
- b) muutub alusvara ostuõiguse hinnang. Rentnik teeb kindlaks muudetud rendimaksud, et need vastaksid ostuõiguse alusel tasumisele kuuluvate summade muutusele.

Rendikohustise ümberhindamiseks diskonteerib rentnik muudetud rendimaksud juhul, kui esineb üks järgmistest olukordadest:

- a) muutuvad summad, mida rentnik peab eeldatavasti tasuma jääkväärtuse garantii alusel. Rentnik teeb kindlaks muudetud rendimaksud, et need vastaksid jääkväärtuse garantii alusel tasumisele kuuluvate summade muutusele.
- b) tulevased rendimaksud muutuvad seoses nende maksete kindlaksmääramiseks kasutatava indeksi või määra muutumisega (sh näiteks turu rendimäärade muutumisele vastav muutus pärast turu rendihindade analüüsi). Rentnik hindab rendikohustise ümber vastavalt kõnealustele muudetud rendimaksetele üksnes juhul, kui toimub muutus rahavoogudes (st jõustub rendimaksete korrigeerimine). Rentnik teeb järelejäänud rendiperioodi muudetud rendimaksud kindlaks muudetud lepinguliste maksete põhjal. Selleks kasutab rentnik muutmata diskontomäära, välja arvatud juhul, kui rendimaksete muutus on tingitud muutuvate intressimäärade muutusest. Rentnik kajastab rendilepingu muudatust eraldi rendina juhul, kui
 - a) muudatusega suurendatakse rendi ulatust, lisades sellele ühe või enama alusvara kasutamisoiguse, ja
 - b) rendi hind suureneb tasu võrra, mis vastab ulatuse suurenemise eraldiseisvale hinnale, mida on korrigeeritud vastavalt konkreetse lepingu asjaoludele.

Ettevõtte on otsustanud mitte rakendada IFRS 16 nõudeid lühiajaliste rendilepingute ja selliste rendilepingute suhtes, mille alusvara väärtus on väike. Lühiajaliste rendilepingutega ja selliste rendilepingutega, mille alusvara väärtus on väike, seotud maksed kajastatakse lineaarselt kuluna kasumiaruandes. Lühiajalised rendilepingud on lepingud, mille rendiperiood on kuni 12 kuud või lühem. Väikese väärtusega rendilepingud on IT-seadmete rendilepingud.

Ettevõtte kui rendileandja.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kasumiaruandes saldeeritakse halduses olevate elumajade elanikele vahendatavate kommunaalmaksete (vesi, küte, elekter, prügi) samanimelised tulud ja kulud ning need kajastatakse kasumiaruandes netosummana. Aruandekuupäeva seisuga näidatakse kasumiaruandes kajastatud, kuid üüriarvetel veel edastamata viimase kuu kommunaalmaksud (vesi, küte, elekter, prügi) bilansis muude nõuete koosseisus, kirjel "Viitlaekumised" (vt. lisa 3 ja lisa 5). Viitlaekumised on kajastatud järgmise kuu üüriarvetel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud aastaaruannet koostava ettevõttega. Aruandekohuslane käesoleva aruande jooksul loeb seotud osapoolteks emaettevõtet, tegev- ja kõrgema juhtkonna liikmeid, nendega seotud ettevõtteid, nende pereliikmeid ning samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid.

Remondifondi arvestus

Remondifondis kajastatakse lepingu, elamu majanduskava või seaduse alusel sihtotstarbeliselt kogutavad vahendid hallatava elamu parendamiseks. Seoses remondifondiga tekkinud kohustised näidatakse kas ostjate ettemaksete koosseisus või lühiajalise eraldisena.

Ostjate ettemaksete koosseisus näidatakse kliendile arveks esitatud ja laekunud remondivahendite kasutamata jääk bilansipäeva inventuuri andmetel. Remondifondi laekumata jääk võetakse arvele lühiajalise eraldisena vastavalt selle laekumise tõenäosusele. Selleks võrreldakse seda ebatõenäoliselt laekuvaks hinnatud nõuete mahuga hoones, mille kohta remondifondi arvestust peetakse.

Bilansi real "Muud nõuded" näidatakse kliendi remondivahendite ülekulu või firma poolt kliendile antud krediit.

Ettevõtte tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2020 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas nr 15.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31. detsember 2020 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades. Antud aruandeaasta kohta sündmused puuduvad.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Kassa	1	2
Arvelduskontod	1 032	1 959
Kokku raha	1 033	1 961

Rahast 119 (2019: 219) tuh eur on halduses olevate ühisuste remondifondi vahendid, mis kuuluvad väljamaksmisele ühisustest ühistute moodustumisel.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 210	2 210	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 219	2 219	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-9	-9	0	0	
Muud nõuded	154	139	15	0	5
Intressinõuded	15	0	15	0	
Viitlaekumised	139	139	0	0	
Ettemaksed	143	143	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	109	109	0	0	
Muud makstud ettemaksed	34	34	0	0	
Nõuded seotud osapooltele	38	38	0	0	21
Tagatiskonto	500	0	500	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 045	2 530	515	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 482	2 482	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 527	2 527	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-45	-45	0	0	
Muud nõuded	110	106	0	4	5
Intressinõuded	4	0	0	4	
Viitlaekumised	106	106	0	0	
Ettemaksed	128	128	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	78	78	0	0	
Muud makstud ettemaksed	50	50	0	0	
Nõuded seotud osapooltele	6	6	0	0	21
Tagatiskonto	500	0	0	500	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 226	2 722	0	504	

Tulenevalt investeerimislaenu lepingust on Coop Pank AS-is avatud tagatiskonto summas 500 tuhat eurot tähtajaga kuni 30.07.2025.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	257	259
Üksikisiku tulumaks	104	101
Erisoodustuse tulumaks	1	2
Sotsiaalmaks	256	255
Kohustuslik kogumispension	11	10
Töötuskindlustusmaksed	18	18
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	647	645

Täiendav info on kajastatud lisades 3 ja 11.

Lisa 5 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressinõuded	15	0	15	0	3
Viitlaekumised	139	139	0	0	3
Kokku muud nõuded	154	139	15	0	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressinõuded	4	0	0	4	3
Viitlaekumised	106	106	0	0	3
Kokku muud nõuded	110	106	0	4	

Muude nõuetena käsitletakse halduses olevate elumajade kommunaalmakseid (elekter, küte, vesi) ning tellitud ning teostatud remonttöid, mis kuuluvad elumajade üüriarvetele määramiseks järgmises perioodis väljastataval arvel.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2019							
Soetusmaksumus	12	545	2 250	883	3 133	69	3 759
Akumuleeritud kulum	0	-170	-1 020	-366	-1 386	-60	-1 616
Jääkmaksumus	12	375	1 230	517	1 747	9	2 143
Ostud ja parendused	0	76	627	325	952	4	1 032
Lisandumised äriühenduste kaudu	0	0	45	15	60	4	64
Amortisatsioonikulu	0	-134	-509	-183	-692	-5	-831
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-27	-3	-30	0	-30
Muud muutused	0	0	-54	-9	-63	-3	-66
31.12.2020							
Soetusmaksumus	12	575	2 520	1 079	3 599	73	4 259
Akumuleeritud kulum	0	-258	-1 208	-417	-1 625	-64	-1 947
Jääkmaksumus	12	317	1 312	662	1 974	9	2 312

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2020
Masinad ja seadmed	76
Transpordivahendid	70
Muud masinad ja seadmed	6
Kokku	76

2020. aastal kanti maha põhivara soetusmaksumuses 202 tuh eurot (2019: 188 tuh eurot), millest müüdnud on summas 76 tuh eurot (2019: 86 tuh eurot) ning jääkväärtuses summas 116 tuh eurot (2019: 34 tuh eurot)

2020. aastal soetati põhivara kokku 1 096 tuh eurot, millest rahaline soetus oli 55 tuh eurot ja kapitalirendiga 1 041 tuh eurot (sh. IFRS16 põhimõtete alusel soetatud vara summas 1 045 tuh eurot)

2019. aastal soetati põhivara kokku summas 2 349 tuh eurot, millest rahaline soetus oli 48 tuh eurot ja kapitalirendiga 2 301 tuh eurot (sh. IFRS16 põhimõtete alusel soetatud vara summas 1 837 tuh eurot)

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	7 410	39	7 449
Akumuleeritud kulum	-309	-36	-345
Jääkmaksumus	7 101	3	7 104
Ostud ja parendused	584	0	584
Amortisatsioonikulu	-760	-3	-763
31.12.2020			
Soetusmaksumus	7 994	16	8 010
Akumuleeritud kulum	-1 069	-16	-1 085
Jääkmaksumus	6 925	0	6 925

2020. septembris omandas Stell Eesti AS Balti Haldusgrupp OÜ 100%-lise osaluse.

Eelnimetatud äriühendust kajastati ostumeetodil, s.t äriühenduse tulemusena tekkis omandatud osaluse soetusväärtuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse tulemusena firmaväärtus summas 584 tuh eurot. Firmaväärtus võeti arvele 01.09.2020 ja amortiseeritakse kümne aasta jooksul.

2019. aasta juulis omandas Ancora Investments OÜ (SPV) ISS Haldus OÜ 100%-lise osaluse, mille tulemusena ei kuulu ISS Eesti AS enam ISS Global A/S gruppi ning alates 24.01.2020 on Ettevõtte uueks ärinimeks Stell Eesti AS.

Eelnimetatud äriühendust kajastati ostumeetodil, s.t äriühenduse tulemusena tekkis omandatud osaluse soetusväärtuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse tulemusena firmaväärtus summas 7 410 tuh eurot. Firmaväärtus võeti arvele 01.09.2019 ja amortiseeritakse kümne aasta jooksul.

Lisa 8 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent	1 972	740	1 232	0	1,6%-3,12%	EUR	2025
Kapitalirendikohustised kokku	1 972	740	1 232	0			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent	1 888	760	1 128	0	1,6%-3,12%	EUR	2024
Kapitalirendikohustised kokku	1 888	760	1 128	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Masinad ja seadmed	1 162	1 873
Kokku	1 162	1 873

Vaata ka lisa 10.

Lisa 9 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	9	10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Muud varad	38	39
Kokku	38	39

Kasutusrenditulu tekib ettevõttele kuuluva hoone rendist.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019
Kasutusrendikulu	209	188

Kasutusrendi korras renditavad vahendid ettevõttes moodustavad peamiselt puhastustehnika, rasketehnika, sõidukid ning infotehnoloogiaalane riistvara.

Lisa 10 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Coop Pank AS	4 330	422	3 908	0	
Pikaajalised laenud kokku	4 330	422	3 908	0	
Kapitalirendikohustised kokku	1 972	740	1 232	0	8
Laenukohustised kokku	6 302	1 162	5 140	0	
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Coop Pank AS	6 769	1 444	5 325	0	
Pikaajalised laenud kokku	6 769	1 444	5 325	0	
Kapitalirendikohustised kokku	1 888	760	1 128	0	8
Laenukohustised kokku	8 657	2 204	6 453	0	

Ettevõtte on saanud investeerimislaenu Coop Pank AS'lt summas 7 milj eurot, tähtajaga 5 aastat (tagastamise lõpptähtaeg 25.07.2024) intressimääraga 6 kuu EURIBOR marginaaliga 4,50 % aastas.

Laenu tagatisteks on: väärtipaberite pant summas 142 tuh eurot, kommertspant 2,5 milj eurot, õiguste pant 2,5 milj eurot, hüpoteek summas 390 tuh eurot (hüpoteegi ese: Sompä tn 33, Jõhvi), sihtasutus KredEx proportsionaalne käendus 21,43% tagastamata laenusummast, kuid mitte rohkem kui 1,5 milj. eurot.

Tulenevalt investeerimislaenu lepingust on Coop Pank AS-is avatud tagatiskonto summas 500 tuhat eurot tähtajaga kuni 30.07.2025 (lisa 3).

Seisuga 31.12.2019 kehtisid samad tagatised.

Ettevõtte kasutuses on arvelduskrediit krediitlimiidiga 800 tuh eurot, intressimääraga 5,00 % aastas.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	727	727	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 377	1 377	0	0	
Maksuvõlad	647	647	0	0	4
Muud võlad	776	646	130	0	13
Intressivõlad	2	2	0	0	
Muud viitvõlad	774	644	130	0	
Saadud ettemaksed	119	119	0	0	
Muud saadud ettemaksed	119	119	0	0	
Võlad seotud osapooltele	42	42	0	0	21
Kokku võlad ja ettemaksed	3 688	3 558	130	0	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	614	614	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 250	1 250	0	0	
Maksuvõlad	645	645	0	0	4
Muud võlad	463	463	0	0	13
Muud viitvõlad	463	463	0	0	
Saadud ettemaksed	174	174	0	0	
Muud saadud ettemaksed	174	174	0	0	
Võlad seotud osapooltele	0	0	0	0	21
Kokku võlad ja ettemaksed	3 146	3 146	0	0	

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Töötasude kohustis	776	743	
Puhkusetasude kohustis	600	507	
Kokku võlad töövõtjatele	1 376	1 250	11

Lisa 13 Muud võlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	2	2	0	0	11
Intressivõlad	2	2	0	0	
Muud viitvõlad	774	644	130	0	11
Muud võlad	774	644	130	0	
Kokku muud võlad	776	646	130	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud viitvõlad	463	463	0	0	11
Muud võlad	463	463	0	0	
Kokku muud võlad	463	463	0	0	

Real "Muud võlad" kajastab suures osas detsembri arvestuslikult töötasult arvestatud sotsiaalmaksu.

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 207	1 642
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	552	410
Kokku tingimuslikud kohustised	2 759	2 052

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2020. majandusaasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2020.

Lisa 15 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	137	137
Aktsiate arv (tk)	2 140	2 140
Aktsiate nimiväärtus	0.06	0.06

Lisa 16 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	21 137	21 234
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	21 137	21 234
Kokku müügitulu	21 137	21 234
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete üldpuhastus	9 629	10 089
Hoonete muu puhastus ja tööstuslik puhastustegevus	5 983	5 868
Maastiku hooldus ja korrashoid	86	127
Tavajäätmete kogumine	291	293
Hoonete ja üürimajade haldus	1 189	1 149
Hoonehalduse abitegevused	3 959	3 708
Kokku müügitulu	21 137	21 234

Lisa 17 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	76	86	6,7
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	1	
Muud äritulud	62	72	
Kokku muud äritulud	138	159	

Lisa 18 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tooraine ja materjal	656	793	
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	824	810	
Alltöövõtutööd	3 542	3 294	
Transpordikulud	495	631	
Üür ja rent	38	35	
Lähetuskulud	1	6	
Koolituskulud	5	7	
Tööjõukulud	11 038	11 414	20
Amortisatsioonikulu	726	697	6,7
Muud kulud	252	323	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17 577	18 010	

Lisa 19 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Üür ja rent	68	74	
Transpordikulud	41	33	
Mitmesugused bürookulud	19	14	
Lähetuskulud	0	2	
Koolituskulud	7	27	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-4	40	
Tööjõukulud	1 261	1 283	20
Amortisatsioonikulu	868	390	6,7
Muud	404	649	
Kokku üldhalduskulud	2 664	2 512	

Lisa 20 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	9 328	9 661
Sotsiaalmaksud	2 929	2 997
Haigushüvitised	42	39
Kokku tööjõukulud	12 299	12 697
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	976	989

Lisa 21 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38	42	6	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	0	0	274	25
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	86	344	0	11

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	259	169

Vastavalt 04.09.2020 sõlmitud ühinemislepingule ühendas Stell Eesti AS Balti Haldusgrupp OÜ. Ühinemise bilansipäevaks loetakse 01.10.2020.

Perioodil 01.01.2019-31.08.2019 kuulus Stell Eesti AS (ISS Eesti AS) kontserni ISS Global A/S (asukohariik: Taani), emaettevõtja on ISS Haldus OÜ (asukohariik: Eesti.)

Ancora Investments OÜ ostis kontsernist välja ISS Haldus OÜ osaluse. ISS Haldus OÜ müüs juulis 2019 tütaretevõtteid ISS Latvia SIA ja ISS Lieuva UAB.

Vastavalt 03.09.2019 sõlmitud ühinemislepingule ühendas ISS Eesti AS (alates 24.01.2020 Stell Eesti AS) ISS Haldus OÜ, HA&HO Kinnisvarateenused OÜ ja Ancora Investments OÜ. Ühinemise bilansipäevaks loetakse 01.09.2019.

Tehingud seotud osapooltega enne ühinemist olid- ostud 274 tuh eurot, müügid 25 tuh eurot; peale ühinemist - müügid 11 tuh eurot.

Viirus Covid-19 mõju majandustegevusele

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu, mis levis kiiresti üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse ning viirus ei ole taandunud ka aruandekuupäevaks 31.12.2020. Covid-19 on põhjustanud probleeme enamiku ettevõtete majandustegevusele, mõjutades ka Stell Eesti AS tegevust. Juhtkond käsitleb haiguspuhangu jätkumist bilansipäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele, jätkates aga samas ettevõtte tegevuse monitoorimist koroonaviiruse kriisi tingimustes.

Negatiivne käibekapital

Ettevõtte käibekapital on olnud aastatel 2019 ja 2020 negatiivne tulenevalt IFRS 16 rakendamisest ja laenu deposiidist. Ettevõtte selles probleemi ei näe, sest igakuiselt on rahavood positiivsed. Planeeritud on laenutingimuste läbirääkimised ja tagatisdeposiidi nõudest vabanemine.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.03.2021

Stell Eesti AS (registrikood: 10031220) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAUR ÕLLEK	Juhatuse liige	05.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Stell Eesti AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Stell Eesti AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditoorteevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

05. märts 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Stell Eesti AS (registrikood: 10031220) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	05.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 182
Aruandeaasta kasum (kahjum)	577
Kokku	2 759
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	577
Kokku	577

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 182
Aruandeaasta kasum (kahjum)	577
Kokku	2 759
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	577
Kokku	577

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete üldpuhastus	81211	9629268	45.56%	Jah
Hoonete muu puhastus ja tööstuslik puhastustegevus	81221	5983402	28.31%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	3958730	18.73%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	1188721	5.62%	Ei
Tavajäätmete kogumine	38111	290584	1.37%	Ei
Maastiku hooldus ja korrashoid	81301	86295	0.41%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6618000
Faks	+372 6691082
E-posti aadress	info@stell.ee
Veebilehe aadress	www.stell.ee