

AS LOGMAN INVEST KONSOLIDEERITUD 2012. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2012
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2012

Ärinimi: AS Logman Invest
Registrikood: 10361696
Aadress: 11713 Tallinn, Koplianna 49

Telefon: +372 6 201 600
Faks: +372 6 201 620

Lisatud dokumendid: Sõltumatu vandeaudiitori aruanne
Kasumi jaotamise ettepanek

SISUKORD

SISUKORD	2
TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD BILANSS	5
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
LISA 1 ARVESTUSPÕHIMÕTTED	9
LISA 2 RAHA	13
LISA 3 NÕUDED JA ETTEMAKSED	14
LISA 4 MAKSUDE ETTEMAKSED JA MAKSUVÕLAD	14
LISA 5 VARUD	14
LISA 6 PIKAAJALISED NÕUDED	14
LISA 7 KINNISVARAINVESTEERINGUD	15
LISA 8 MATERIAALNE PÕHIVARA	16
LISA 9 IMMATERIAALNE PÕHIVARA	17
LISA 10 LÜHI- JA PIKAAJALISED LAENUKOHUSTUSED	18
LISA 11 KASUTUS- JA KAPITALIRENT	18
LISA 12 VÕLAD JA ETTEMAKSED	19
LISA 13 AKTSIAKAPITAL	19
LISA 15 MÜÜGITULU	20
LISA 16 MUUD ÄRITULUD	20
LISA 17 KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED	20
LISA 18 MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD	21
LISA 19 TÖÖJÕUKULUD	21
LISA 20 MUUD ÄRIKULUD	21
LISA 21 EMAETTEVÕTTELE KUULUVAD TÜTARETTEVÕTTED	22
LISA 22 SEOTUD OSAPOOLED	22
LISA 23 ANTUD TAGATISED JA PANDITUD VARA	23
LISA 24 FINANTSINVESTEERINGUD, MUUD PIKAAJALISED KOHUSTUSED	23
LISA 25 KONSOLIDEERIMATA FINANTSARUANDED	24
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	27
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	28
KASUMI JAOTAMISE OTSUS	28
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2012. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	29

TEGEVUSARUANNE

Üldine

AS Logman Invest kontsern koosneb emaettevõttest AS Logman Invest ja 100%-lise osalusega tütarettevõttest OÜ Tallinna Bekkeri Sadam. Kontserni omanduses on Bekkeri ja Meeruse sadamad Tallinnas.

Tulud, kulud ja kasum

AS Logman Invest kontserni 2012. majandusaasta müügitulu oli 2 679 tuhat eurot (2011: 2 503 tuhat eurot), mis võrreldes eelmise aastaga kasvas 176 tuhande euro võrra ehk 7%.

Majandusaasta kasum oli 1 216 tuhat eurot (2011: 891 tuhat eurot), mis võrreldes eelmise majandusaastaga 325 tuhande euro võrra parem tulemus. Kasumi kujunemist mõjutasid positiivses suunas stabiliseerunud olukord kinnisvaraturul, mis kajastus kontserni kinnisvara eksperdi hinnangus. Samas endiselt karm konkurents sadamateenuste turul ei võimaldanud oluliselt suurendada müügitulu kasvu ja on säilitanud kontsernis kulude kokkuhoiu tendentsi.

2012. aasta kaubakäibest moodustas:

- a) eksport – 172,5 tuh. tonni ehk 27,5% (teravili, puitbrikett, turbabrikett, saematerjal);
- b) import - 455 tuh. tonni ehk 72,5% (graniitkillustik, liiv, lubjakivikriit, sojašrott, rapsišrott, mais, vili, suhkur, väetis, freesasfalt, sulfaadid ja soolad).

AS Logman Invest kontserni peamised finantssuhtarvud

<u>Näitajad</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Müügitulu (tuh eur)	2 679	2 503
Ärikasum/ -kahjum (tuh eur)	1 290	973
Puhaskasum/ -kahjum (tuh eur)	1 216	891
Käibe kasv	7,03%	2,90%
Puhasrentaablus	45,40%	35,58%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,73	0,45
ROE	7,05%	5,55%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2012 - \text{müügitulu } 2011) / \text{müügitulu } 2011 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Eesmärgid

2012. aasta põhieesmärkideks olid:

- 1) ladude efektiivne kasutamine erinevate kaupade hoiustamiseks;
- 2) müügi- ja turundustegevus uutel ning olemasolevatel turgudel;
- 3) kliendisuhete tähtsustamine ja uuele tasemele tõstmine;

Juhatuse liige



- 4) klientuuri säilitamine ja kasvatamine;
- 5) konkurentsieeliste säilitamine sadama jaoks olulistel turgudel;
- 6) kulude kokkuvõtte, töökohtade optimeerimine ja efektiivsuse kasv olemasolevate ressurssidega.

Strateegia peamiseks märksõnadeks 2012. aasta vältel olid varasematel aastatel kaubakäibe vähenemisest ja turgude ärakukkumisest tingitud kliendisuhete hoidmine, põhiklientuuri säilitamine, kulude kokkuvõtte ja efektiivsus sadama põhitegevuses, s.t. laevade laadimises - lossimises.

2013. aasta põhieesmärgiks on AS Logman Investi agropuistekaupade käsitlemisel turuosa suurendamine ning uute klientide ja kaubagruppide kaasamine, pakkudes klientidele kvaliteetset ja paindlikku sadamateenust.

Investeeringud

Oluline investeering 2012. aastal oli seotud rataslaadur CATERPILLAR 950H, laadimiskasti ning greiferi ostuga. Investeeringud olid tehtud kaupade käitlemiskiiruse tõstmiseks. 2012. aastal lõpetati eelmisel aastal alustatud kinnise PVC-tüüpi lao ehitus. Antud investeering võimaldab pakkuda meie klientidele paremat kaupade ladustamis- hoiustamisteenust, mis on juba avaldanud positiivset mõju sadama müügitulule. 2012. aastal alustati kaide renoveerimistööd.

Oluline finantsinvesteering 2012. aastal oli AS Pärnu Sadam aktsiate ostmise.

Väiksemahulisi investeeringuid on tehtud töötajaskonna olmetingimuste parandamiseks ruumide remondi näol.

Sadama ohutuse ning turvalisuse tõstmiseks investeeriti jätkuvalt ladude tuleohutus- ja turvasüsteemidesse, territooriumi jälgimiseks osteti juurde turvakaameraid.

Personal

Seisuga 31.12.2012 töötas kontsernis 30 töötajat (31.12.2011: 39 töötajat). Kontserni palgafond aruandeaastal koos maksudega oli 597 388 eurot (2011: 676 868 eurot). Kontserni juhatuse ja nõukogu liikmetele on arvestatud tasusid koos maksudega 86 137 eurot (2011: 150 960 eurot).

Peamiste riskide kirjeldus

Rahavoogude juhtimine võrreldes eelmiste aastatega on muutunud vähem pingeliseks, samas võivad esineda likviidsuse kriisid, mida põhjustab hooajalisusest tingituna müügitulu vähenemine, eriti aasta esimeses kvartalis. Sellest tulenevalt kontserni lühiajaliste kohustuste laenumaksed võivad kujuneda suuremaks kui põhitegevusest sissetulevad rahavood. Kokkuleppe kohaselt on aktsionärid valmis makseraskuste korral ettevõtet rahaliselt toetama ja vajaduse korral tegema ka lisainvesteeringuid.

Kontserni dividendipoliitika

Kontsernist ei ole lähiaastatel ette näha dividendide maksmist omanikule.

Endel Siff

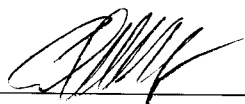
juhatuse liige



20. mai

2013

Juhatuse liige



KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD BILANSS

(eur)	Lisa	31.12.2012	31.12.2011
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	386 051	221 377
Nõuded ja ettemaksed	3	390 973	289 782
Varud	5	46 171	7 707
Käibevara kokku		823 195	518 866
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	6	1 130 000	1 190 000
Finantsinvesteeringud	24	18 000 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	7	12 135 855	11 376 086
Materiaalne põhivara	8	7 310 783	6 461 388
Immateriaalne põhivara	9	2 813	4 259
Põhivara kokku		38 579 451	19 031 733
VARAD KOKKU		39 402 646	19 550 599
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10	778 038	787 195
Lühiajalised laenukohustused kokku		778 038	787 195
Võlad ja ettemaksed	12	344 878	375 060
Lühiajalised kohustused kokku		1 122 916	1 162 255
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	10	3 021 553	2 346 439
Muud pikaajalised võlad	24	18 000 000	0
Pikaajalised kohustused kokku		21 021 553	2 346 439
KOHUSTUSED KOKKU		22 144 469	3 508 694
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital nimiväärtuses	13	7 157 920	7 157 920
Ülekurs		1 246 277	1 246 277
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		7 637 708	6 747 208
Aruandeaasta kasum		1 216 272	890 500
OMAKAPITAL KOKKU		17 258 177	16 041 905
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		39 402 646	19 550 599

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 20.05.2013

Signature/alkiri... 

KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

<i>(eur)</i>	Lisa	2012	2011
Müügitulu	15	2 678 745	2 502 824
Muud äritulud	16	1 582 970	1 093 482
Kaubad, toore, materjal ja teenused	17	-554 545	- 626 544
Mitmesugused tegevuskulud	18	-431 534	- 301 841
Tööjõukulud	19	-597 387	- 676 868
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8, 9	-550 358	- 707 001
Muud ärikulud	20	-838 077	- 311 028
Ärikasum		1 289 814	973 024
Intressitulud		35 073	36 089
Intressikulud		-108 762	-118 560
Kasum valuutakursi muutustest		25	11
Muud finantstulud ja -kulud		122	-64
Kokku finantstulud ja -kulud		-73 542	-82 524
Kasum enne tulumaksustamist		1 216 272	890 500
Aruandeaasta kasum		1 216 272	890 500

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 20.05.2013

Signature/alkiri... 

KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>(eur)</i>	Lisa	2012	2011
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 289 814	973 024
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8, 9	550 358	707 001
Muu korrigeerimine		-3	0
Kasum põhivara müügist		-13 314	0
Kahjum põhivara mahakandmisest		0	190
Kahjum pooleliolevate ehitiste mahakandmisest		38 546	0
Kasum/(kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	7	-759 769	-786 765
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-86 910	16 384
Varude muutus		-38 464	-5 701
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-34 765	132 691
Makstud intressid		-104 181	-115 220
Kokku rahavood äritegevusest		841 312	921 604
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	8, 9	-408 865	-472 931
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		18 300	0
Antud laenude tagasimaksed	6	60 000	24 321
Saadud intressid		20 915	56 150
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-309 650	-392 460
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		178 000	387 000
Saadud laenude tagasimaksed		-272 614	-581 710
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-272 399	-214 249
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-367 013	-408 959
RAHAVOOD KOKKU		164 649	120 185
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		221 377	101 181
Raha ja raha ekvivalentide muutus		164 649	120 185
Valuutakursi muutuste mõju		25	11
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	386 051	221 377

Juhatuse liige



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 20.03.2013

Signature/allkir... 

KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

<i>(eur)</i>	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2010	7 158 105	1 246 277	6 747 023	15 151 405
Aktsiate nimiväärtuse ümberarvestamine eurodesse	-185	0	185	0
Aruandeaasta kasum	0	0	890 500	890 500
Saldo 31.12.2011	7 157 920	1 246 277	7 637 708	16 041 905
Aruandeaasta kasum	0	0	1 216 272	1 216 272
Saldo 31.12.2012	7 157 920	1 246 277	8 853 980	17 258 177

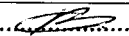
Juhatusel liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 10.05.2013

Signature/allkiri... 

KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**LISA 1 ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

AS Logman Invest 2012. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AS Logman Invest ja kontserni kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad ja –kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Rahana kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontodel olevaid rahalisi saldode jääke.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

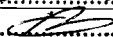
Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....20.05.2013.....

Signature/allkiri..........

KPMG, Tallinn

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimine

Konsolideerimisel on rida realt liidetud ema- ja tütarettevõtte kõik finantsnäitajad ning elimineeritud kõik kontserni kuuluvate ettevõtete vahelised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerumata kasumid ja kahjumid.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtted on ettevõtted, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada emaettevõtte eraldiseisvad konsolideerimata aruanded. Emaettevõtte aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütarettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja maksta selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

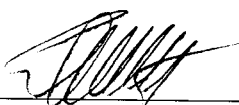
Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne põhivara

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

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema

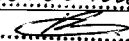
Juhatuse liige



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 20.05.2013

Signature/alkiri... 

KPMG, Tallinn

kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised	25-50 aastat
Rajatised	12 aastat
Masinad ja seadmed	5-8 aastat
Muu inventar	3-5 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooni-periood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara neto müügihinnast või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väiksejma varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. 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. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

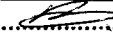
Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 20.05.2013

Signature/allkiri... 

KPMG, Tallinn

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele. Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid ja kasulikud eluead:

Immateriaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Patendid, kaubamärgid, litsentsid	4-5 aastat
Arendusväljaminekud	5 aastat

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.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Tulu, mida saadakse vara kasutada andmise eest intresside, litsentsitasude, või dividendidena kajastatakse siis kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Välisvaluutas toimunud tehingud ja välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes tulu või kuluna.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit. Mitterahalised tehingud on aruandest elimineeritud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

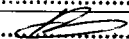
Juhatus liige



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 20.05.2013

Signature/alkiri... 

KPMG, Tallinn

Kontsern kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Makstavad rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Bilansipäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2012 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

LISA 2 RAHA

(eur)	31.12.2012	31.12.2011
Raha kassas	190	31
Raha pankades	385 861	221 346
Raha kokku	386 051	221 377

Juhatus liige



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 20.05.2013

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

LISA 3 NÕUDED JA ETTEMAKSED

<i>(eur)</i>	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	314 210	248 113
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	111	29 470
Muud lühiajalised nõuded	37 915	1 850
Ettemaksed teenuste eest	38 737	10 349
Nõuded ja ettemaksed kokku	390 973	289 782

LISA 4 MAKSUDE ETTEMAKSED JA MAKSUVÕLAD

<i>(eur)</i>	31.12.2012		31.12.2011	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	0	23 473	29 433	0
Üksikisiku tulumaks	0	15 563	0	18 708
Erisoodustuste tulumaks	0	130	0	52
Sotsiaalmaks	0	28 340	0	33 263
Töötuskindlustusmaksed	0	2 607	0	2 880
Kohustuslik kogumispension	0	1 050	0	930
Maksuintress	0	7	0	507
Ettemaksukonto jääk	111	0	37	0
Kokku (lisa 3,12)	111	71 170	29 470	56 340

LISA 5 VARUD

<i>(eur)</i>	31.12.2012	31.12.2011
Materjal (kütus, õlid, määrdeained)	1 330	2 674
Müügiks ostetud kaubad	6 750	21
Ettemaksed varude eest	38 091	5 012
Kokku	46 171	7 707

Aruandeaastal ei ole varusid allahinnatud.

LISA 6 PIKAAJALISED NÕUDED

Laenunõuded <i>(eur)</i>	Saldo 31.12.2012	12 kuu <i>jooksul</i>	1-5 aasta <i>jooksul</i>	Kohustuse lõpptähtaeg	Intressi- määr
Laen	1 130 000	0	1 130 000	31.12.2015	3%
Kokku	1 130 000	0	1 130 000		

Laenunõuded <i>(eur)</i>	Saldo 31.12.2011	12 kuu <i>jooksul</i>	1-5 aasta <i>jooksul</i>	Kohustuse lõpptähtaeg	Intressi- määr
Laen	1 190 000	0	1 190 000	31.12.2015	3%
Kokku	1 190 000	0	1 190 000		

2011. aastal oli tagastatud laenu summas 24 321 eurot, arvestatud ning saadud intresse summas 36 089 eurot. 2012. aastal oli tagastatud laenu summas 60 000 eurot, arvestatud intresse summas 35 057 eurot ning saadud intresse summas 20 777 eurot.

Juhatus liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 20.05.2013

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

LISA 7 KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2011.a moodustas 11 376 086 eurot ja seisuga 31.12.2012.a moodustas 12 135 855 eurot. Aruandeperioodil on õiglase väärtuse määramise aluseks 31.12.2012 aastal Seven Kinnisvarakonsultandid OÜ poolt väljastatud eksperthinnang nr. 003/013.

Ümberhindluse tulemusena on kajastatud kasumiaruandes muude äritulude kirjel varaobjektide väärtuse kasv summas 1 547 517 (lisa 16) eurot ning muude ärikulude kirjel varaobjektide väärtuse langus summas 787 748 eurot (lisa 20).

Lõppsaldo 31.12.2010	10 589 321
Kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 20)	-274 710
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 16)	1 061 475
Lõppsaldo 31.12.2011	11 376 086
Kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 20)	-787 748
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 16)	1 547 517
Lõppsaldo 31.12.2012	12 135 855

Majandusaastal saadi renditulu kinnisvarainvesteeringust 47 006 eurot (2011: 42 308 eurot) (vt lisa 15). Kinnisvarainvesteeringute objektide halduskulud 2012. aastal olid 12 907 eurot (2011: 11 014 eurot).

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 20.05.2013

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

LISA 8 MATERIAALNE PÕHIVARA

(eur)	Maa	Ehitised ja rajatised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus ja põhivara ettemaks	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2010						
Soetusmaksumus	531 945	9 994 083	1 430 073	161 491	133 382	12 250 974
Akumuleeritud kulum	0	-4 503 131	-953 271	-116 673	0	-5 573 07
Jääkmaksumus	531 945	5 490 952	476 802	44 818	133 382	6 677 899
2011. a. toimunud muutused						
Ostud ja parendused	0	51 071	51 315	10 089	365 611	478 086
Mahakandmised	0	0	-39 008	-4 304	0	-43 312
Akumuleeritud kulum						
vähene mine seoses põhivara müügi või mahakandmisega	0	0	38 844	4 304	0	43 148
Ümberklassifitseerimine	0	0	15 477	1 705	-17 182	0
Amortisatsioonikulu	0	-477 391	-201 523	-15 519	0	-694 433
Saldo seisuga 31.12.2011						
Soetusmaksumus	531 945	10 045 154	1 457 857	168 981	481 811	12 685 748
Akumuleeritud kulum	0	-4 980 522	-1 115 950	-127 888	0	-6 224 360
Jääkmaksumus	531 945	5 064 632	341 907	41 093	481 811	6 461 388
2012. a. toimunud muutused						
Ostud ja parendused	0	113 579	274 646	4 336	1 049 274	1 441 835
Mahakandmised, müük	0	0	-39 513	-22 817	-38 545	-100 875
Akumuleeritud kulum						
vähene mine seoses põhivara müügi või mahakandmisega	0	0	34 530	22 817	0	57 347
Ümberklassifitseerimine	0	1 306 134	0	0	-1 306 134	0
Amortisatsioonikulu	0	-423 794	-109 528	-15 590	0	-548 912
Saldo seisuga 31.12.2012						
Soetusmaksumus	531 945	11 464 867	1 692 992	150 499	186 406	14 026 709
Akumuleeritud kulum	0	-5 404 316	-1 190 950	-120 660	0	-6 715 926
Jääkmaksumus	531 945	6 060 551	502 042	29 839	186 406	7 310 783

Juhatuse liige



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 10.05.2013

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

Sealhulgas kapitalirendi korras soetatud põhivara

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes

(eur)	Ehitised	Masinad ja seadmed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 300 244	721 061	2 021 307
Akumuleeritud kulum	-13 002	-413 042	-426 044
Jääkmaksumus	1 287 242	308 019	1 595 261
Saldo seisuga 31.12.2011			
Soetusmaksumus	696 061	534 350	1 230 411
Akumuleeritud kulum	-113 687	-355 307	-468 994
Jääkmaksumus	582 374	179 043	761 417

Kapitalirendiga seotud kohustused on esitatud lisas 10.

LISA 9 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

(eur)	Arengu- väljaminekud	Litsentsid, kasutusload	Lõpetamata projektid ja ettevõtted	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2010				
Soetusmaksumus	133 501	41 854	3 196	178 551
Akumuleeritud kulum	-122 209	-40 595	0	-162 802
Jääkmaksumus	11 292	1 260	3 196	15 748
2011. a. toimunud muutused				
Ostud ja parendused	0	1 105	0	1 105
Mahakandmised	-133 501	0	0	-133 501
Akumuleeritud kulum vähenemine seoses põhivara müügi või mahakandmisega	133 475	0	0	133 475
Ümberklassifitseerimised	0	3 196	-3 196	0
Amortisatsioonikulu	-11 266	-1 302	0	-12 568
Saldo seisuga 31.12.2011				
Soetusmaksumus	0	46 155	0	46 155
Akumuleeritud kulum	0	-41 896	0	-41 896
Jääkmaksumus	0	4 259	0	4 259
2012. a. toimunud muutused				
Mahakandmised	0	-837	0	-837
Akumuleeritud kulum vähenemine seoses põhivara müügi või mahakandmisega	0	837	0	837
Amortisatsioonikulu	0	-1 446	0	-1 446
Saldo seisuga 31.12.2012				
Soetusmaksumus	0	45 318	0	45 318
Akumuleeritud kulum	0	-42 505	0	-42 505
Jääkmaksumus	0	2 813	0	2 813

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 20.05.2013

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

LISA 10 LÜHI- JA PIKAAJALISED LAENUKOHUSTUSED*Tagasi maksta*

Laenukohustused (eur)	Saldo 31.12.2012	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Kohustuse lõpptähtaeg	Intressi- määr
Laen pangalt	2 285 543	477 730	1 807 813	25.09.2016	EUR+2,0%
Laen eraisikust omanikult	442 561	0	442 561	31.12.2016	0%
Laen samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt	58 000	58 000	0	31.12.2013	6% EUR+2,0%-
Kapitalirendikohustus (lisa 11)	1 013 487	242 308	771 179	15.09.2017	3,55%
Kokku	3 799 591	778 038	3 021 553		

Tagasi maksta

Laenukohustused (eur)	Saldo 31.12.2011	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Kohustuse lõpptähtaeg	Intressi- määr
Laen pangalt	2 380 157	569 377	1 810 780	25.11.2015	EUR+2,0%
Laen eraisikust omanikult	442 562	0	442 562	01.09.2015	12%
Laen samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt	58 000	58 000	0	08.03.2012	6% EUR+0,85%-
Kapitalirendikohustus (lisa 11)	252 915	159 818	93 097	2012-2013	3,1% ; 10%
Kokku	3 133 634	787 195	2 346 439		

Kõigi laenukohustuste alusvaluutaks on euro.

Kapitalirendi kohustuse tagatiseks on kapitalirendi korras soetatud vara. Pikaajalise laenu tagatise kohta on lisainformatsioon toodud lisas 23.

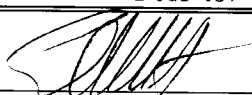
LISA 11 KASUTUS- JA KAPITALIRENT*Aruandekohuslane kui rentnik*

Kontsern rendib kasutusrendi tingimustel sõiduaautosid ja kontoritehnikat ning kapitalirendi tingimustel laohooneid ja transpordivahendeid.

Kasutusrent (eur)	2012	2011
Kasutusrendi kulu aruandeaastal	31 577	23 732
	31.12.2012	31.12.2011
Kasutusrendikohustus tähtajaga kuni 1 a	20 628	2 521
Kasutusrendikohustus 1-5 a jooksul	66 992	2 675
Kokku kasutusrendi kohustus	87 620	5 196

<i>(eur)</i>	<i>Tagasi maksta</i>				
Kapitalirendikohustused	Saldo 31.12.2012	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Ehitised	775 205	133 268	641 937	16.06.2017	EUR+2,0%
Masinad ja seadmed	238 282	109 040	129 242	15.09.2017	EUR 3,1%- 3,55%
Kokku (lisa 10)	1 013 487	242 308	771 179		

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 20.05.2013

Signature/allkiri... 

KPMG, Tallinn

<i>(eur)</i>	<i>Tagasi</i>		<i>maksta</i>		
Kapitalirendikohustused	Saldo 31.12.2011	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Muu materiaalne põhivara	80 671	80 671	0	15.09.2012	EUR+ 0,85%- 1,10%
Masinad ja seadmed	172 244	79 147	93 097	16.12.2013	EUR+3,1%
Kokku (lisa 10)	252 915	159 818	93 397		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus on avalikustatud lisa 8.

LISA 12 VÕLAD JA ETTEMAKSED

<i>(eur)</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2012	31.12.2011
Võlad tarnijatele		184 077	251 998
Maksuvõlad	4	71 170	56 340
Võlad töövõtjatele		57 733	59 844
Muud viitvõlad		910	1 869
Intressivõlad		7 983	3 404
Saadud ettemaksed		23 005	1 605
Võlad ja ettemaksed kokku		344 878	375 060

LISA 13 AKTSIAKAPITAL

	Aktsiate arv (tk)	Aktsia nimiväärtus, EUR	Aktsiakapital, EUR
Saldo 31.12.2012	2 240	3 195,50	7 157 920
Saldo 31.12.2011	2 240	3 195,50	7 157 920

Kontserni emaettevõtte aktsiakapital seisuga 31.12.2012 koosneb 2240 lihtaktsiast nimiväärtusega 3 195,50 eurot (seisuga 31.12.2011: 3 195,50 eurot.) 2012. aastal aktsiakapitalis muudatusi ei olnud, seoses aktsiate nimiväärtuse ümberarvestamisega eurodesse vähendati 2011. aastal aktsiakapitali 185 euro võrra ning aktsiate arvu 5000-kordselt, säilitades aktsionäride osaluste proportsiooni.

LISA 14 TINGIMUSLIK TULUMAKSUKOHUSTUS

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 moodustas 8 853 980 eurot (31.12.2011: 7 637 708 eurot). Bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 6 994 644 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 1 859 336 eurot.

Seisuga 31.12.2011 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 6 033 789 eurot millega oleks kaasnud tulumaksukulu summas 1 603 919 eurot.

Juhatuseliige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 20.05.2013

Signature/allkiri...

LISA 15 MÜÜGITULU

Tegevusalade lõikes	<i>(eur)</i>	2012	2011
Sadamatasud		746 274	676 180
Stivideerimistulud		1 384 140	1 338 169
Ladustamistulud		367 460	330 467
Renditulud (lisa 7)		47 006	42 308
Kaupade kaalumise, ümberpaigutamine		133 865	115 700
KOKKU		2 678 745	2 502 824

Geograafiliste piirkondade lõikes	<i>(eur)</i>	2012	2011
Müük Euroopa Liidu riikides			
Eesti		2 511 357	2 249 091
Leedu		0	42 340
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike			
Šveits		167 388	211 393
KOKKU		2 678 745	2 502 824

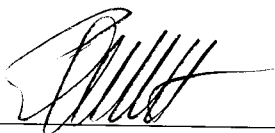
LISA 16 MUUD ÄRITULUD

<i>(eur)</i>	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (Lisa 7)	1 547 517	1 061 475
Kasum põhivara müügist	13 314	0
Saadud kahjunõuded	17 322	28 645
Saadud viivised	0	2 224
Muud	4 817	1 138
KOKKU	1 582 970	1 093 482

LISA 17 KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED

Kulude struktuur	<i>(eur)</i>	2012	2011
Elektrienergia		76 631	71 429
Kütus		209 957	169 580
Transpordikulud		100 845	179 369
Üür ja rent		48 206	42 770
Kindlustus		18 366	14 959
Muud		100 540	148 437
KOKKU		554 545	626 544

Juhatuse liige



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 20.05.2013

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

LISA 18 MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD

Kulude struktuur (eur)	2012	2011
Elektrienergia	39 642	29 345
Kütus	3 677	4 116
Üür ja rent	0	24 044
Mitmesugused bürookulud	32 896	44 816
Lähetuskulud	2 992	1 669
Koolituskulud	1 349	6 227
Kulud ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	3 799
Valveteenus	92 654	90 063
Kindlustus	2 965	3 458
Sadamarajatiste parenduskulud	162 954	48 500
Muud	92 405	45 804
KOKKU	431 534	301 841

LISA 19 TÖÖJÕUKULUD

Seisuga 31.12.2012 töötas kontsernis 30 põhitöötajat. Kontserni palgafond aruandeaastal koos maksudega oli 597 387 eurot. Aruandeaastal on kontserni juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid koos maksudega arvestatud 86 137 eurot.

Seisuga 31.12.2011. töötas kontsernis 39 põhitöötajat. Kontserni palgafond koos maksudega oli 676 868 eurot. 2011. aastal oli juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid koos maksudega arvestatud 150 961 eurot.

Juhatuse liikmetega lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral makstakse neile hüvitist poolte kokkuleppele.

Tööjõukulud (eur)	2012	2011
Palgakulu	446 386	499 727
Sotsiaalmaksud	151 001	177 141
Tööjõukulud kokku	597 387	676 868

LISA 20 MUUD ÄRIKULUD

(eur)	2012	2011
Kahjum		
kinnisvarainvesteeringute		
ümberhindlusest (Lisa 7)	787 748	274 710
Makstud maamaks	45 006	26 707
Muud	5 323	9 611
KOKKU	838 077	311 028

Juhatuse liige



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....20.05.2013.....

Signature/alkiri.....

KPMG, Tallinn

LISA 21 EMAETTEVÖTTELE KUULUVAD TÜTARETTEVÕTTED

Tütarettevõtte (eur)	Asukoht	31.12. 2012 Osade arv	31.12. 2012 Osalus	Soetus- maksumus	Bilansiline väärtus emaettevõtte bilansis perioodi alguses	Varasema allahindluse tühistamine	Bilansilise väärtus emaettevõtte bilansis perioodi lõpus
OÜ Tallinna Bekkeri Sadam	Eesti Vabariik	1 osa	100%	801 452	418 850	380 052	798 902
Kokku				801 452	418 850	380 052	798 902

Tütarettevõtte	Asukoht	31.12. 2011 Osade arv	31.12. 2011 Osalus	Soetus- maksumus	Bilansiline väärtus emaettevõtte bilansis perioodi alguses	Varasema allahindluse tühistamine	Bilansilise väärtus emaettevõtte bilansis perioodi lõpus
OÜ Tallinna Bekkeri Sadam	Eesti Vabariik	1 osa	100%	801 452	6 200	412 650	418 850
Kokku				801 452	6 200	412 650	418 850

2012. aastal läbiviidud investeeingu kaetava väärtuse testi tulemusena tühistati varasem allahindlus 380 052 euro ulatuses (2011: 412 650 euro ulatuses). Varasema allahindluse tühistamine on kajastatud konsolideerimata kasumiaruande real „Muud finantstulud ja -kulud“.

LISA 22 SEOTUD OSAPOOLED

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- ☐ Emaettevõtte ja teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- ☐ Sidusettevõtted;
- ☐ Aktsiaseltsi juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted;
- ☐ Aktsiaseltsi juhatuse ja nõukogu liikmed ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Aruandekohuslase emaettevõtteks on Primos OÜ.

Aruandeaastal on seotud osapooltega teostatud kauba ja teenuse ostu- ning müügitehinguid alljärgnevatel mahtudes:

(eur)	2012		2011	
Osapoolte kirjeldus	Müük	Ost	Müük	Ost
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	3 744	0	11 690	2 748
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikut omanikud	0	30 400	0	20 707
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikut omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 433	36 135	0	0
Kaupade/teenuste müük-ost kokku	11 177	66 535	11 690	23 455

Juhatuses liige



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 20.05.2013

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Seotud osapooltele müüs Logman Invest AS aruandeaastal rendi-, kommunaal- ja remonditeenuseid summas 11 177 eurot (2011: 11 690 eurot) ning omakorda soetas kaupu summas 66 535 eurot (2011: teenuseid summas 23 455 eurot). Samal perioodil oli seotud osapooltele antud laenudelt arvestatud intressitulu summas 35 055 eurot (2011: 35 918 eurot) ja võetud laenudelt arvestatud intressikulu summas 8 595 eurot (2011: 23 385 eurot).

Bilansipäeva seisuga olid nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

(eur)	31.12.2012		31.12.2011	
Osapoole kirjeldus	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	1 197 457	61 356	1 239 583	59 678
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	472 561	0	444 287
Lühiajalised nõuded kokku	1 197 457	533 918	1 239 583	503 965

Seisuga 31.12.2012.a. kohustus teise konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte ees koosneb laenu põhisummast 58 000 eurot, intressikohustusest summas 3 356 eurot ning kohustus eraisikust omaniku ees koosneb laenu põhisummast 442 561 eurot ja lühiajalisest kohustusest summas 30 000 eurot. Nõue teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu koosneb laenu põhisummast 1 130 000 eurot (2011: laenu põhisummast 1 190 000 eurot), laekumata intressidest summas 14 280 eurot (2011: laekumata intress 0 eurot) ning laekumata arvetest ja muudest nõuetest summas 53 177 eurot (2011: 49 583 eurot).

(eur)		
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2012	2011
Arvestatud tasud	64 765	113 504

LISA 23 ANTUD TAGATISED JA PANDITUD VARA

Nordea Bank Finland Plc kasuks on seatud pikaajalise laenu (lisa 10) tagatiseks hüpoteek Tallinnas, Kopli ranna tn 49 asuvale tootmismaaale, summas 6 071 607 eurot. Kinnistu õiglane väärtus seisuga 31.12.2012 on 2 037 775 eurot.

LISA 24 FINANTSINVESTEERINGUD, MUUD PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Finantsinvesteeringuna on kajastatud AS Pärnu Sadam 50% aktsiate ost summas 18 000 000 eurot. Andmeid ei konsolideerita pooleliolevate kohtuvaidluste tõttu, Logman Invest AS ei oma ettevõtte üle kontrolli, vaidluste kulg on teadmata.

Seisuga 31.12.2012 on AS Pärnu Sadam aktsiate eest tasumata 18 000 000 eurot, mis on kajastatud pikaajalise kohustusena.

Juhatuseliige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 20.05.2013

Signature/allkiri... KPMG, Tallinn

LISA 25 KONSOLIDEERIMATA FINANTSARUANDED

Emaettevõtte kohta esitatud finantsinformatsioonis on toodud emaettevõtte eraldiseisvad põhiaruanded, mille avaldamine on kohustuslik tulenevalt Eesti raamatupidamise seadusest.

KONSOLIDEERIMATA BILANSS

<i>Emaettevõtte (eur)</i>	31.12.2012	31.12.2011
VARAD		
Käibevara		
Raha	40 719	53 268
Nõuded ja ettemaksed	426 722	263 496
Varud	34 894	0
Käibevara kokku	502 335	316 764
Põhivara		
Tütaretevõtte osa (Lisa 21)	798 902	418 850
Nõuded ja ettemaksed	1 238 772	1 190 000
Pikaajalised finantsinvesteeringud	18 000 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	33 421 979	30 269 702
Materiaalne põhivara	583 051	952 164
Põhivara kokku	54 042 704	32 830 716
VARAD KOKKU	54 545 039	33 147 480

KOHUSTUSED

Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenud	535 731	569 377
Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	133 268	0
Lühiajalised laenukohustused kokku	668 999	569 377
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	35 276	115 531
Võlad töövõtjatele	644	962
Maksuvõlad	24 023	2 288
Võlad ja ettemaksed kokku	59 943	118 781
Lühiajalised kohustused kokku	728 942	688 158
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	2 250 374	2 080 780
Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	641 937	0
Muud pikaajalised võlad	18 000 000	0
Pikaajalised kohustused kokku	20 892 311	2 080 780
KOHUSTUSED KOKKU	21 621 253	2 768 938

OMAKAPITAL

Aktiivkapital nimiväärtuses	7 157 920	7 157 920
Ülekurs	1 246 277	1 246 277
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	21 974 345	20 444 532
Aruandeaasta kasum	2 545 244	1 529 813
OMAKAPITAL KOKKU	32 923 786	30 378 542
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	54 545 039	33 147 480

Juhatus liige



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....20.05.2013.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE

<i>Emaettevõtte (eur)</i>	2012	2011
Müügitulu	715 440	683 721
Muud äritulud	3 195 324	1 807 167
Mitmesugused tegevuskulud	-242 254	- 134 331
Tööjõukulud	-10 217	- 49 157
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-54 600	- 71 745
Muud ärikulud	-1 388 433	- 1 071 241
Ärikasum	2 215 260	1 164 414
Finantstulud ja- kulud		
Intressitulud	41 400	36 089
Intressikulud	-91 468	-83 276
Muud finantstulud (lisa 21)	380 052	412 586
Kokku finantstulud ja -kulud	329 984	365 399
Kasum enne tulumaksustamist	2 545 244	1 529 813
Aruandeaasta kasum	2 545 244	1 529 813

KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>Emaettevõtte (eur)</i>	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	2 215 260	1 164 442
Põhivara kulum ja väärtuse langus	54 600	71 745
Kahjum põhivara mahakandmisest	0	26
Kahjum pooleliolevate ehitiste mahakandmisest	38 546	0
Kasum/ -kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	-1 852 034	- 734 407
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-85 158	729 990
Varude muutus	-34 894	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-66 821	103 204
Makstud intressid	-83 484	-83 276
Kokku rahavood äritegevusest	186 017	1 251 725
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel	-33 940	- 1 042 281
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-150 336	0
Antud laenude tagasimaksed	60 000	69 059
Saadud intressid	27 120	56 086
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-97 156	- 917 136
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	58 000	270 000
Laenude tagasimaksed	-94 614	-549 710
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-64 796	-4 840
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-101 410	-284 550
RAHAVOOD KOKKU	-12 549	50 039
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	53 268	3 259
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-12 549	50 039
Valuutakursi muutuste mõju	0	-29
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	40 719	53 268

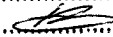
Juhatuse liige



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....20.05.2013.....

Signature/allkiri..........

KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

<i>(eur)</i>	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2010	7 158 105	1 246 277	20 444 347	28 848 729
Valitseva ja olulise mõju all oleva osaluse:				
- bilansiline väärtus				-6 200
- bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				6 146
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2010				28 848 675
Aktsiate nimiväärtuse ümberarvestamine eurodesse	-185	0	185	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	1 529 813	1 529 813
Saldo 31.12.2011	7 157 920	1 246 277	21 974 345	30 378 542
Valitseva ja olulise mõju all oleva osaluse:				
- bilansiline väärtus				-418 850
- bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				418 850
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011				30 378 542
Aruandeperioodi kasum	0	0	2 545 244	2 545 244
Valitseva ja olulise mõju all oleva osaluse:				
- bilansiline väärtus				-798 902
- bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				798 902
Saldo 31.12.2012	7 157 920	1 246 277	24 519 589	32 923 786

Juhatus liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 20.05.2013

Signature/alkiri... 

KPMG, Tallinn



KPMG Baltics OÜ
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.ee

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Logman Invest AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Logman Invest AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2012, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 26.

Juhtkonna kohustus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Logman Invest AS konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 20. mai 2013

Andres Root
Vandeaudiitori number 9

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17.
Narva mnt. 5, Tallinn 10117

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	7 637 708 eurot
2012. aasta puhaskasum	1 216 272 eurot
Kokku	8 853 980 eurot
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	203 753 eurot
Eelmiste perioodide jaotamata kasum peale jaotamist	8 650 227 eurot
Kokku	8 853 980 eurot

AS Logman Invest juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kanda 203 753 eurot kohustuslikku reservkapitali. Dividende mitte maksta.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	7 637 708 eurot
2012. aasta puhaskasum	1 216 272 eurot
Kokku	8 853 980 eurot
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	203 753 eurot
Eelmiste perioodide jaotamata kasum peale jaotamist	8 650 227 eurot
Kokku	8 853 980 eurot

Otsus: kanda 203 753 eurot kohustuslikku reservkapitali. Dividende mitte maksta.



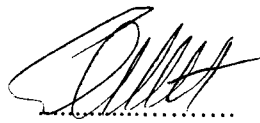
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2012. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud AS Logman Invest ja kontserni 2012. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Endel Siff

juhatuse liige



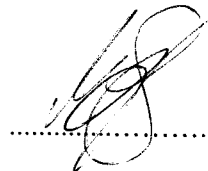
20. mai 2013

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukogu:

Mariliis Siff

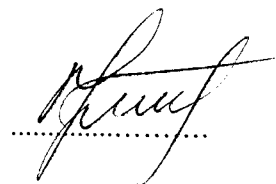
nõukogu esimees



23.05.2013

Merli Siff

nõukogu liige



23.05.2013

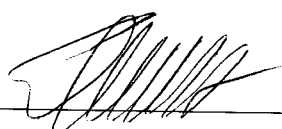
Kadri Siff

nõukogu liige



23/5/2013

Juhatus liige



Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	715440	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6201600
Telefon	+372 6201602
Faks	+372 6201620
E-posti aadress	endel.siff@primos.ee