

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: AS Silport Kinnisvara**registrikood: 10444519**

tänava/talu nimi, Kesk tn 2

maja ja korteri number:

linn: Sillamäe linn

maakond: Ida-Viru maakond

postisihtnumber: 40231

telefon: +372 3929647, +372 55579177

faks:

e-posti aadress: i.kornilova@silport.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 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	15
Lisa 7 Kapitalirent	15
Lisa 8 Kasutusrent	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 11 Aktsiakapital	18
Lisa 12 Müügitulu	18
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 15 Tööjõukulud	19
Lisa 16 Intressikulud	19
Lisa 17 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeauditiitori aruanne	22

Tegevusaruanne**Sissejuhatus**

Ettevõtte asutati 1998.aastal.

Silport Kinnisvara peamisteks tegevusaladeks on:

- Kinnisvara haldamine, hooldamine ja vara rentimine;
- Kontsernisiseste ehitustööde koordineerimine ja ehitusjärelvalve teostamine;
- Kommunaalteenuste osutamine;
- Sideteenuste osutamine;
- Veoautode piiriületuseelse parkla töö korraldamine jt.

Tulud, kulud, investeeringud

2022. aasta realiseerimise netokäive oli 1 962 698 eurot (2021: 1 876 229).

2022.aasta realiseerimise osatähtsusest 61,59% (2021: 54,71%) moodustab müük seotud osapooltele. Põhikliendiks on AS Sillamäe Sadam -> 76,61% (2021: 74,44%) seotud osapoolte müügist, sellele järgneb AS Silsteve -> 16,6% (2021: 17,8%) ning kolmandal kohal on müük AS-le Silpower -> 6,18% (2021: 6,98%).

Tegevusalade lõikes on suurema osatähtsusega kinnisvaraga seotud teenustelt saadav tulu – 79,26% (2021: 76,27%) millele järgneb parkla teenustelt saadav tulu – 15,44% (2021: 17,59%), ning telekommunikatsiooniteenustelt saadav tulu – 5,29% (2021: 5,63%). Sillamäe parklat läbivate autode keskmine arv oli 2022. aastal 2 086 (2021: 2 291) autot kuus. Kokku läbis aruandeaastal Sillamäe parklat 25 030 veoautot (2021: 27 486).

Käesoleva majandusaasta ärikasum oli 128 631 eurot (2021: 150 528), intressikulud 3 365 eurot (2021: 4 126) ning puhaskasum 125 265 eurot (2021: 146 402).

2022.majandusaastal investeeringud põhivarasse olid summas 292 tuhat eurot (2021: 57 tuhat eurot). Suurimad investeeringud olid seotud uue kinnistu, asukohaga Kesk 1a, ostmisega. Järgmisel majandusaastal märkimisväärsed investeeringud ei plaanita.

Venemaa sõda Ukrainas ja kehtestatud sanktsioonid hakkasid avaldama negatiivset mõju Sillamäe piirialse ooteala finantstulemustele alates neljandast kvartalist 2022. aasta. Vaatamata sellele AS Silport Kinnisvara lõpetas 2022. aasta puhaskasumiga 125 265 eurot.

Esimeses kvartalis 2023. aasta AS Silport Kinnisvaral lõpevad lepingud ühe suurpartneriga ja ettevõtte juhtkond tegi kiired juhtimisotsused kulude vähendamiseks. AS Silport Kinnisvara on sunnitud töötajate arvu vähendama.

2023. aasta prognoos arvestab antud sündmuste negatiivset mõju finantstulemustele. Prognoositud on käibe langus 19 %, puhaskasumiks on eelarvestatud vaid 3 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvud:

	2022	2021
Varade tootlus	4,83%	5,83%
Omakapitali tootlus	5,81%	7,24%
Puhaskasumi rentaablus	6,38%	7,8%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	2,12	2,3
Intressikulude kattekordaja	38,23	36,48

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Varade tootlus (ROA) = (puhaskasum X 100 / koguvara)%

Omakapitali tootlus (ROE) = (ärikasum X 100 / omakapital)%

Puhaskasumi rentaablus (ROS) = (puhaskasum / realiseerimise netokäive x 100) %
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused
Intressikulude kattekordaja = ärikasum / intressikulud

Personal

Kokku 2022.aastal oli keskmine töötajate arv 42 (2021: 45), arvestatud töötasu 782 003 eurot, mis on 43 tuhat eurot rohkem kui 2021. aastal. Juhatuse liikmele 2022.a. arvestatud tasu oli 108 130 eurot (2021: 72 160 eurot).

Eesmärgid järgmiseks majamdusaastaks

2023. aasta põhiliseks eesmärgiks on uute klientide otsimine.

Tõnis Seesmaa
Juuhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	453 244	543 563	
Nõuded ja ettemaksed	237 965	196 866	2
Kokku käibevarad	691 209	740 429	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 256 512	1 302 223	4
Materiaalsed põhivarad	642 148	465 716	5
Immateriaalsed põhivarad	2 001	2 484	6
Kokku põhivarad	1 900 661	1 770 423	
Kokku varad	2 591 870	2 510 852	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	48 627	52 167	7
Võlad ja ettemaksed	276 708	268 788	3,9
Kokku lühiajalised kohustised	325 335	320 955	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	62 272	110 899	7
Kokku pikaajalised kohustised	62 272	110 899	
Kokku kohustised	387 607	431 854	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	38 350	38 350	11
Ülekurs	662 912	662 912	
Kohustuslik reservkapital	3 835	3 835	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 373 901	1 227 499	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	125 265	146 402	
Kokku omakapital	2 204 263	2 078 998	
Kokku kohustised ja omakapital	2 591 870	2 510 852	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 962 698	1 876 229	12
Muud äritulud	4 620	2 223	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-584 565	-545 341	13
Mitmesugused tegevuskulud	-63 437	-60 088	14
Tööjõukulud	-1 035 596	-977 892	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-154 196	-143 709	4,5,6
Muud ärikulud	-894	-894	
Ärikasum (kahjum)	128 630	150 528	
Intressikulud	-3 365	-4 126	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	125 265	146 402	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	125 265	146 402	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	128 630	150 528	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	154 196	143 709	4,5,6
Kokku korrigeerimised	154 196	143 709	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-41 099	101 874	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7 920	-4 044	9
Kokku rahavood äritegevusest	249 647	392 067	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-281 363	-54 835	5,6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 071	-9 466	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-284 434	-64 301	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-52 167	-55 260	7
Makstud intressid	-3 365	-4 126	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-55 532	-59 386	
Kokku rahavood	-90 319	268 380	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	543 563	275 183	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-90 319	268 380	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	453 244	543 563	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	38 350	662 912	3 835	1 227 499	1 932 596
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	146 402	146 402
31.12.2021	38 350	662 912	3 835	1 373 901	2 078 998
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	125 265	125 265
31.12.2022	38 350	662 912	3 835	1 499 166	2 204 263

Omakapitali osas vt ka lisa 10 ja 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Silport Kinnisvara 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserniettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu saamise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringute amortisatsioonimäär on 2%-33% aastas. Maad ei amortiseerita. Hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kinnisvara on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusega seotud allahindlused.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt. Maad ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse vara

lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal aruandepäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade ja amortisatsioonimeetodi põhjendatust.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Immateriaalne põhivara amortisatsioonimäär on 10%-20% aastas. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	3 - 30
Masinad ja seadmed	3 - 10
Transpordivahendid	3 - 10
Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	3 -10

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama.

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.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortisatsioonipõhimõtetest. Kasutusrendi maksed 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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumistähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõttele pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandepäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus aruandepäeval tagasi kutsuda

laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul, kui teenus osutatakse pikema perioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Tulu kajastamine liitumistasudest

Uutelt võrguga liitujatelt saadud liitumistasud kantakse kohe tulusse kui summa muutub sissenõutavaks ja tuluga ei kaasne tagastamiskohustis.

Tulu kajastamine tegevuse sihtfinantseerimisest

Tegevuse sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna siis, kui sihtfinantseerimisega seotud sisulised tingimused on täidetud. Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustisena. Vastavat kohustist kajastatakse bilansis lühi- või pikaajalisena olenevalt sellest, millal toimub sihtfinantseerimisega kaasnevate tingimuste täitmine.

Maksustamine

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

Eesti kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eesti ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumäär on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Regulaarselt makstavatele dividendidele kohalduva juriidilise isiku tulumaksu määr on 14/86.

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks.

Aruandepäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandepäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandepäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud omanikke, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid, tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning nende eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	231 081	231 081	0	0
Ostjatelt laekumata arved	231 081	231 081	0	0
Muud nõuded	314	314	0	0
Viitlaekumised	314	314		
Ettemaksed	6 570	6 570	0	0
Tulevaste perioodide kulud	6 570	6 570	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	237 965	237 965	0	0

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	191 060	191 060	0	0
Ostjatelt laekumata arved	191 060	191 060	0	0
Ettemaksed	5 806	5 806	0	0
Tulevaste perioodide kulud	5 806	5 806	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	196 866	196 866	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	21 956	17 784
Üksikisiku tulumaks	9 412	9 512
Erisoodustuse tulumaks	209	262
Sotsiaalmaks	19 400	19 761
Kohustuslik kogumispension	513	535
Töötuskindlustusmaksed	1 180	1 164
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	52 670	49 018

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020				
Soetusmaksumus	10 660	2 238 648	0	2 249 308
Akumuleeritud kulum	0	-908 420	0	-908 420
Jääkmaksumus	10 660	1 330 228	0	1 340 888
Ostud ja parendused	0	2 302	7 164	9 466
Amortisatsioonikulu	0	-48 131	0	-48 131
31.12.2021				
Soetusmaksumus	10 660	2 240 950	7 164	2 258 774
Akumuleeritud kulum	0	-956 551	0	-956 551
Jääkmaksumus	10 660	1 284 399	7 164	1 302 223
Ostud ja parendused	0	3 321	0	3 321
Amortisatsioonikulu	0	-49 032	0	-49 032
Muud muutused	0	7 164	-7 164	0
31.12.2022				
Soetusmaksumus	10 660	2 251 435	0	2 262 095
Akumuleeritud kulum	0	-1 005 583	0	-1 005 583
Jääkmaksumus	10 660	1 245 852	0	1 256 512

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	360 488	355 346
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	167 273	139 409

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2020								
Soetusmaksumus	0	138 292	935 199	20 700	238 396	1 194 295	69 880	1 402 467
Akumuleeritud kulum	0	-71 464	-530 393	-16 347	-207 289	-754 029	-69 880	-895 373
Jääkmaksumus	0	66 828	404 806	4 353	31 107	440 266	0	507 094
Ostud ja parendused	0	0	32 903	1 316	17 541	51 760	2 000	53 760
Amortisatsioonikulu	0	-6 394	-76 526	-2 571	-9 547	-88 644	-100	-95 138
31.12.2021								
Soetusmaksumus	0	138 292	968 102	22 016	155 960	1 146 078	71 880	1 356 250
Akumuleeritud kulum	0	-77 858	-606 919	-18 918	-116 859	-742 696	-69 980	-890 534
Jääkmaksumus	0	60 434	361 183	3 098	39 101	403 382	1 900	465 716
Ostud ja parendused	112 822	165 244	1 840	1 207	0	3 047	0	281 113
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	112 822	165 244						278 066
Muud ostud ja parendused			1 840	1 207	0	3 047	0	3 047
Amortisatsioonikulu	0	-6 739	-71 818	-2 272	-10 155	-84 245	-200	-91 184
Muud muutused	0	-8 392	0	0	-5 105	-5 105	0	-13 497
31.12.2022								
Soetusmaksumus	112 822	289 741	969 942	21 869	124 935	1 116 746	71 880	1 591 189
Akumuleeritud kulum	0	-79 194	-678 737	-19 836	-101 094	-799 667	-70 180	-949 041
Jääkmaksumus	112 822	210 547	291 205	2 033	23 841	317 079	1 700	642 148

Muudes muutustes on kajastatud mahakandmised.

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	8 943	8 943
Akumuleeritud kulum	-7 095	-7 095
Jääkmaksumus	1 848	1 848
Ostud ja parendused	1 075	1 075
Amortisatsioonikulu	-439	-439
31.12.2021		
Soetusmaksumus	10 018	10 018
Akumuleeritud kulum	-7 534	-7 534
Jääkmaksumus	2 484	2 484
Amortisatsioonikulu	-483	-483
31.12.2022		
Soetusmaksumus	10 018	10 018
Akumuleeritud kulum	-8 017	-8 017
Jääkmaksumus	2 001	2 001

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
AS Swedbank Liising (Kommunaal-eriveok)	110 899	48 627	62 272	0	2,15%+6 kuu Euribor	15.03.2025
Kapitalirendikohustised kokku	110 899	48 627	62 272	0		

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
AS Luminor Bank (traktor)	4 573	4 573	0	0	1,95%+6 kuu Euribor	28.07.2022
AS Swedbank Liising (Kommunaal-eriveok)	158 493	47 594	110 899	0	2,15%+6 kuu Euribor	15.03.2025
Kapitalirendikohustised kokku	163 066	52 167	110 899	0		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	201 598	262 235
Kokku	201 598	262 235

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	458 367	457 725
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 256 512	1 302 223
Kokku	1 256 512	1 302 223

Kasutusrendi tingimustel on ettevõtte välja rentinud alljärgnevad hooned: nr.147 asukohaga Kesk tn.4, nr.602 asukohaga Sõtket tn.4 ja hoone nr.144 asukohaga Kesk 2b. Oma poolt võttis AS Silport Kinnisvara kasutusrendile hoone 147 ja 602 AS Sillamäe Sadama poolt. Hoonete rendilepingud on sõlmitud AS-ga Sillamäe Sadam tähtajaga viiskümmend aastat. Hoonete sihtotstarve on kasutamine bürooruumide ja äripindadena. Sihtotstarbe muutmiseks on vajalik rendileandja kirjalik nõusolek. Renditud ruumide omandiõiguse üleminekul rendileandjalt teisele isikule jäävad AS Sillamäe Sadam ja AS Silport Kinnisvara vahel sõlmitud rendilepingud jõusse ka uue omaniku suhtes, kui võlaõigusseaduses ei ole ettenähtud teisiti.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	126 063	122 413

2022. aasta kasutusrendikulud jagunesid järgmiselt: Maa kasutusrendikulu on 105 408 eurot aastas; ruumide rendikulu 13 161 eurot aastas; sõiduautode rendikulu 7 495 eurot aastas;

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	79 404	79 404	0	0	
Võlad töövõtjatele	54 922	54 922	0	0	
Maksuvõlad	52 670	52 670	0	0	3
Muud võlad	85 795	85 795	0	0	
Muud viitvõlad	85 795	85 795	0	0	
Saadud ettemaksed	3 917	3 917	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	3 917	3 917	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	276 708	276 708	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	69 921	69 921	0	0	
Võlad töövõtjatele	61 128	61 128	0	0	
Maksuvõlad	49 018	49 018	0	0	3
Muud võlad	80 247	80 247	0	0	
Muud viitvõlad	80 247	80 247	0	0	
Saadud ettemaksed	8 474	8 474	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	8 474	8 474	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	268 788	268 788	0	0	

Muudes viitvõlgades on kajastatud koondamishüvitise reserv summas 12 615 eurot, puhkusereserv summas 38 289 eurot, detsembrikuu töötasudelt arvestatud maksud summas 33 015 eurot ning muud.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 199 333	1 099 121
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	299 833	274 780
Kokku tingimuslikud kohustised	1 499 166	1 373 901

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	38 350	38 350
Aktsiate arv (tk)	60 004	60 004
Aktsiate nimiväärtus	0.64	0.64

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 962 698	1 876 229
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 962 698	1 876 229
Kokku müügitulu	1 962 698	1 876 229
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraga seotud teenused - EMTAK kood 6832	1 555 703	1 430 958
Telekommunikatsiooniteenused-EMTAK kood 61901	103 885	105 650
Pesula teenus-EMTAK kood 96011	0	9 580
Parkla teenus-EMTAK kood 52211	303 110	330 041
Kokku müügitulu	1 962 698	1 876 229

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	-73 849	-103 245
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-161 158	-177 713
Energia	-117 743	-84 390
Elektrienergia	-37 677	-18 343
Soojusenergia	-43 263	-41 667
Kütus	-36 803	-24 380
Transpordikulud	-102 559	-63 817
Maarent	-105 408	-101 138
Remondimaterjal,tööriistad,inventar	-7 466	-9 482
Muud	-16 382	-5 556
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-584 565	-545 341

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	-13 161	-13 161
Mitmesugused bürookulud	-4 012	-5 260
Lähetuskulud	-5 933	-2 422
Reklaamikulud ja ajakirjade tellimus	-2 119	-4 726
Töökaitse ja töötervishoid	-3 507	-1 429
Kingitused, külaliste vastuvõtukulud	-2 898	-2 127
Sõidukitega seotud kulud	-13 246	-11 643
Muud	-18 561	-19 320
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-63 437	-60 088

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-782 003	-738 989
Sotsiaalmaksud	-253 593	-238 903
Kokku tööjõukulud	-1 035 596	-977 892
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	42	45

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu kapitalirendilt	-3 365	-4 126
Kokku intressikulud	-3 365	-4 126

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	128 428	97 155
Kokku nõuded ja ettemaksed	128 428	97 155
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 017	29 882
Kokku võlad ja ettemaksed	38 017	29 882

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 208 902	1 026 560
Kokku müüdud	1 208 902	1 026 560

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	395 092	322 732
Kokku ostetud	395 092	322 732

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	108 130	72 160

Silport Kinnisvara on 2022. aastal müünud kaupu ja osutanud teenuseid seotud osapooltele summas 1 208 902 eurot ning ostanud seotud osapooltelt kaupu ja teenuseid summas 395 092 eurot.

Nimetatud tehingutest on ettevõtte seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2022 lühiajalisi nõudeid summas 128 428 eurot ning lühiajalisi kohustisi summas 38 017 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2023

AS Silport Kinnisvara (registrikood: 10444519) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNIS SEESMAA	Juhatuse liige	30.03.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Silport Kinnisvara aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Silport Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31. detsember 2022 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Silport Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõtetest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanoüetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

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 vandeauditori 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 ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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 kavatses 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.

Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 rahvusvahelistele 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, väaresitiste 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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.

/allkirjastatud digitaalselt/
Erki Usin
Vandeauditori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

30. märts 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Silport Kinnisvara (registrikood: 10444519) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	30.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 373 901
Aruandeaasta kasum (kahjum)	125 265
Kokku	1 499 166

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	1555703	79.26%	Jah
Parklate tegevus	52211	303110	15.44%	Ei
Elektroonilise side muud teenused	61901	103885	5.29%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3929158
Telefon	+372 3929102
Telefon	+372 3929647
Faks	+372 3939153
Mobiiltelefon	+372 5531770
Mobiiltelefon	+372 5049706
E-posti aadress	i.kornilova@silport.ee