

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 3929158, +372 3929102, +372 3929647, +372 5049706, +372 5531770

faks: +372 3939153

e-posti aadress: kinnisvara@silport.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	14
Lisa 7 Kapitalirent	14
Lisa 8 Kasutusrent	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 11 Aktsiakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 15 Tööjõukulud	18
Lisa 16 Muud ärikulud	18
Lisa 17 Intressikulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Ettevõtte asutati 1998.aastal.

Silport Kinnisvara peamisteks tegevusaladeks on:

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

2020. aasta realiseerimise netokäive oli 1 736 069 eurot (2019: 1 645 227).

2020.aasta realisatsioonist 55,9% (2019: 53,4%) moodustab müük seotud osapooltele. Põhikliendiks on AS Sillamäe Sadam -> 70,6% (2019: 74,6%) seotud osapoolte müügist, sellele järgneb AS Silsteve -> 18,6% (2019: 16,2%) ning kolmandal kohal on müük AS-le Silpower -> 10% (2019: 8,4%).

Tegevusalade lõikes on suurema osatähtsusega kinnisvaraga seotud teenustelt saadav tulu – 74,9% (2019: 73,3%) millele järgneb parkla teenustelt saadav tulu – 17,2% (2019: 17,9%), ning telekommunikatsiooniteenustelt saadav tulu – 6,5% (2019: 7,6%). Sillamäe parklat läbivate autode keskmine arv oli 2020. aastal 2 067 (2019: 2 062) autot kuus. Kokku läbis aruandeaastal Sillamäe parklat 24 808 veoautot (2019: 24 739).

Käesoleva majandusaasta ärikasum oli 86 629 eurot (2019: 59 356), intressikulud 4 384 eurot (2019: 876) ning puhaskasum 82 245 eurot (2019: 58 480).

2020. aastal COVID-19 ei avaldanud olulist mõju ettevõtte tegevusele ning rahavoogudele. Ettevõtte majandustegevust 2020. aastal iseloomustavad suhtarvud on võrreldes 2019. aastaga paranenud.

2021. aasta prognoos arvestab COVID-19 võimalikku negatiivset mõju finantstulemustele ning puhaskasumiks on eelarvestatud 38 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvud:	2020	2019
Varade tootlus	3,39%	2,77%
Omakapitali tootlus	4,48%	3,21%
Puhaskasumi rentaablus	4,73%	3,55%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,75%	1,6
Intressikulude kattekordaja	19,76	67,76

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Varade tootlus = (puhaskasum X 100 / koguvara)%

Omakapitali tootlus = (ärikasum X 100 / omakapital)%

Puhaskasumi rentaablus = (puhaskasum / realiseerimise netokäive x 100) %

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Intressikulude kattekordaja = ärikasum / intressikulud

Kokku 2020.aastal oli keskmine töötajate arv 41 (2019: 39), arvestatud töötasu 706 447 eurot, mis on 63 tuhat eurot rohkem kui 2019. aastal. Juhatusel liikmele 2020.a. arvestatud tasu oli 90 290 eurot (2019: 90 160 eurot).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	275 183	182 016	
Nõuded ja ettemaksed	298 740	206 462	2
Kokku käibevarad	573 923	388 478	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	33 014	
Kinnisvarainvesteeringud	1 340 888	1 382 360	4
Materiaalsed põhivarad	507 094	307 191	5
Immateriaalsed põhivarad	1 848	2 224	6
Kokku põhivarad	1 849 830	1 724 789	
Kokku varad	2 423 753	2 113 267	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	55 260	16 173	7
Võlad ja ettemaksed	272 831	233 493	3,9
Kokku lühiajalised kohustised	328 091	249 666	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	163 066	13 250	7
Kokku pikaajalised kohustised	163 066	13 250	
Kokku kohustised	491 157	262 916	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	38 350	38 350	11
Ülekurss	662 912	662 912	
Kohustuslik reservkapital	3 835	3 835	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 145 254	1 086 774	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 245	58 480	
Kokku omakapital	1 932 596	1 850 351	
Kokku kohustised ja omakapital	2 423 753	2 113 267	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 736 069	1 645 227	12
Muud äritulud	20	11	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-535 288	-565 196	13
Mitmesugused tegevuskulud	-54 778	-62 549	14
Tööjõukulud	-913 150	-832 798	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-137 433	-117 184	4,5,6
Muud ärikulud	-8 811	-8 155	16
Ärikasum (kahjum)	86 629	59 356	
Intressikulud	-4 384	-876	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	82 245	58 480	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 245	58 480	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	86 629	59 356	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	137 433	117 184	4,5,6
Kokku korrigeerimised	137 433	117 184	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-92 278	42 306	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	39 338	-12 392	9
Kokku rahavood äritegevusest	171 122	206 454	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-14 135	-44 518	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 234	-5 162	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-20 369	-49 680	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-53 202	-22 497	7
Makstud intressid	-4 384	-876	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-57 586	-23 373	
Kokku rahavood	93 167	133 401	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	182 016	48 615	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	93 167	133 401	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	275 183	182 016	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	38 350	662 912	3 835	1 086 774	1 791 871
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	58 480	58 480
31.12.2019	38 350	662 912	3 835	1 145 254	1 850 351
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	82 245	82 245
31.12.2020	38 350	662 912	3 835	1 227 499	1 932 596

Vt täiendavalt lisa 10 ja lisa 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Silport Kinnisvara 2020. 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 vähendamisena.

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 - 25
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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Tulu kajastamine liitumistasudest

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

Maksustamine

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

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. 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)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	292 128	292 128	0	0
Ostjatelt laekumata arved	292 128	292 128	0	0
Ettemaksed	6 612	6 612	0	0
Tulevaste perioodide kulud	6 612	6 612	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	298 740	298 740	0	0

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	202 553	202 553	0	0
Ostjatelt laekumata arved	202 553	202 553	0	0
Ettemaksed	36 923	3 909	33 014	0
Tulevaste perioodide kulud	36 923	3 909	33 014	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	239 476	206 462	33 014	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	18 641	15 499
Üksikisiku tulumaks	8 711	7 586
Erisoodustuse tulumaks	189	539
Sotsiaalmaks	18 922	17 383
Kohustuslik kogumispension	731	665
Töötuskindlustusmaksed	1 095	913
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	48 289	42 585

2020. aasta detsembri töötasude pealt arvestatud maksuvõlad on kajastatud viitvõlgade koosseisus, vt Lisa 9

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	10 660	2 229 873	2 240 533
Akumuleeritud kulum	0	-816 482	-816 482
Jääkmaksumus	10 660	1 413 391	1 424 051
Ostud ja parendused	0	5 162	5 162
Amortisatsioonikulu	0	-46 853	-46 853
31.12.2019			
Soetusmaksumus	10 660	2 235 035	2 245 695
Akumuleeritud kulum	0	-863 335	-863 335
Jääkmaksumus	10 660	1 371 700	1 382 360
Ostud ja parendused	0	6 234	6 234
Amortisatsioonikulu	0	-47 706	-47 706
31.12.2020			
Soetusmaksumus	10 660	2 238 648	2 249 308
Akumuleeritud kulum	0	-908 420	-908 420
Jääkmaksumus	10 660	1 330 228	1 340 888

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	398 575	397 873
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	191 387	194 909

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2018							
Soetusmaksumus	136 505	640 865	18 575	266 675	926 115	69 880	1 132 500
Akumuleeritud kulum	-58 884	-410 796	-10 953	-216 345	-638 094	-69 880	-766 858
Jääkmaksumus	77 621	230 069	7 622	50 330	288 021	0	365 642
Ostud ja parendused	267	7 206	2 125	1 906	11 237	0	11 504
Amortisatsioonikulu	-6 236	-50 070	-2 698	-10 951	-63 719	0	-69 955
31.12.2019							
Soetusmaksumus	136 772	648 071	20 700	240 994	909 765	69 880	1 116 417
Akumuleeritud kulum	-65 120	-460 866	-13 651	-199 709	-674 226	-69 880	-809 226
Jääkmaksumus	71 652	187 205	7 049	41 285	235 539	0	307 191
Ostud ja parendused	1 520	287 128	0	607	287 735	0	289 255
Amortisatsioonikulu	-6 344	-69 527	-2 696	-10 785	-83 008	0	-89 352
31.12.2020							
Soetusmaksumus	138 292	935 199	20 700	238 396	1 194 295	69 880	1 402 467
Akumuleeritud kulum	-71 464	-530 393	-16 347	-207 289	-754 029	-69 880	-895 373
Jääkmaksumus	66 828	404 806	4 353	31 107	440 266	0	507 094

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	8 943	8 943
Akumuleeritud kulum	-6 343	-6 343
Jääkmaksumus	2 600	2 600
Amortisatsioonikulu	-376	-376
31.12.2019		
Soetusmaksumus	8 943	8 943
Akumuleeritud kulum	-6 719	-6 719
Jääkmaksumus	2 224	2 224
Amortisatsioonikulu	-376	-376
31.12.2020		
Soetusmaksumus	8 943	8 943
Akumuleeritud kulum	-7 095	-7 095
Jääkmaksumus	1 848	1 848

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
AS Luminor Bank (Jääpurustaja)	957	957	0	0	2%+6 kuu Euribor	28.03.2021
AS Luminor Bank (traktor)	12 293	7 720	4 573	0	1,95%+6 kuu Euribor	28.07.2022
AS Swedbank Liising (Kommunaal-eriveok)	205 076	46 583	158 493	0	2,15%+6 kuu Euribor	15.03.2025
Kapitalirendikohustised kokku	218 326	55 260	163 066	0		

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
AS Luminor Bank (puhastusseade)	4 820	4 820	0	0	2,5%+6 kuu Euribor	28.05.2020
AS Luminor Bank (Jääpurustaja)	4 740	3 782	958	0	2%+6 kuu Euribor	28.03.2021
AS Luminor Bank (traktor)	19 863	7 570	12 293	0	1,95%+6 kuu Euribor	28.07.2022
Kapitalirendikohustised kokku	29 423	16 172	13 251	0		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Masinad ja seadmed	296 157	81 090
Kokku	296 157	81 090

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	484 975	484 273
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 340 888	1 382 360
Kokku	1 340 888	1 382 360

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

	2020	2019
Kasutusrendikulu	31 777	29 600

2020. aasta kasutusrendikulud jagunesid järgmiselt: Hoonete kasutusrendikulu on 22 388 eurot aastas; sõiduautode rendikulu 9 389 eurot aastas;

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	61 751	61 751	0	0	
Võlad töövõtjatele	72 512	72 512	0	0	
Maksuvõlad	48 289	48 289	0	0	3
Muud võlad	90 279	90 279	0	0	
Muud viitvõlad	90 279	90 279	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	272 831	272 831	0	0	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	55 176	55 176	0	0	
Võlad töövõtjatele	64 011	64 011	0	0	
Maksuvõlad	42 585	42 585	0	0	3
Muud võlad	71 721	71 721	0	0	
Muud viitvõlad	71 721	71 721	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	233 493	233 493	0	0	

2020. aasta detsembri töötasude pealt arvestatud maksuvõlad on kajastatud viitvõlgade koosseisus.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 227 499	1 145 254
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	306 875	286 314
Kokku tingimuslikud kohustised	1 534 374	1 431 568

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	38 350	38 350
Aktsiate arv (tk)	60 004	60 004
Aktsiate nimiväärtus	0.64	0.64

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 736 069	1 645 227
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 736 069	1 645 227
Kokku müügitulu	1 736 069	1 645 227
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraga seotud teenused - EMTAK kood 6832	1 299 507	1 205 430
Telekommunikatsiooniteenused-EMTAK kood 61901	112 731	124 157
Pesula teenus-EMTAK kood 96011	25 681	21 408
Parkla teenus-EMTAK kood 52211	298 150	294 232
Kokku müügitulu	1 736 069	1 645 227

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Tooraine ja materjal	-75 755	-77 977
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-225 773	-221 033
Energia	-70 584	-83 870
Elektrienergia	-22 365	-24 075
Soojusenergia	-32 147	-36 679
Kütus	-16 072	-23 116
Transpordikulud	-47 904	-68 212
Maarent	-101 137	-99 052
Remondimaterjal,tööriistad,inventar	-9 935	-11 832
Muud	-4 200	-3 220
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-535 288	-565 196

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	-13 161	-13 161
Mitmesugused bürookulud	-5 094	-4 609
Lähetuskulud	-1 503	-1 892
Reklaamikulud ja ajakirjade tellimus	-2 746	-2 998
Töökaitse ja töötervishoid	-741	-1 431
Kingitused, külaliste vastuvõtukulud	-3 605	-6 939
Sõidukitega seotud kulud	-10 463	-11 981
Muud	-17 465	-19 538
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-54 778	-62 549

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-706 447	-643 364
Sotsiaalmaksud	-206 703	-189 434
Kokku tööjõukulud	-913 150	-832 798
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	41	39

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Maksud erisoodustustelt ja muudelt kuludelt	-6 329	-7 358
Muud	-2 482	-797
Kokku muud ärikulud	-8 811	-8 155

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu kapitalirendilt	-4 384	-876
Kokku intressikulud	-4 384	-876

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	199 926	19 527	125 260	19 559

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	335 135	970 462	337 630	943 522

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	90 290	90 160

Silport Kinnisvara on 2020. aastal müünud kaupu ja osutanud teenuseid seotud osapooltele summas 970 462 eurot ning ostanud seotud osapooltelt kaupu ja teenuseid summas 335 135 eurot.

Nimetatud tehingutest on ettevõttel seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2020 lühiajalisi nõudeid summas 199 926 eurot ning lühiajalisi kohustisi summas 19 527 eurot.

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Eesti Vabariigis on alates 11.03.2021 välja kuulutatud ranged piirangud seoses COVID-19 levikuga, mille tõttu on suletud enamik mitte esmatarbeks vajalikud ettevõtted. Juhatus on analüüsinud võimalikku mõju ettevõtte käibele ning tulevastele rahavoogudele ning tegeleb piirangutega kaasnevate negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega. Juhatus on hinnanud piirangute tingimuste mõju ettevõtte finantsolukorrale ja jätkusuutlikkusele. Täiendavalt on juhatus üle vaadanud igakuised kulutused. Juhatus on täiendavalt hinnanud, et tegemist on mitte-korrigeeriva aruandekuupäevajärgse sündmusega, mis võib omada olulist mõju järgmise majandusaasta finantsaruannetele, kuid selle ulatust on aruande koostamise seisuga võimatu mõistlikult hinnata sündmuste arenguga seotud ebakindluse tõttu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.05.2021

AS Silport Kinnisvara (registrikood: 10444519) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNIS SEESMAA	Juhatuse liige	20.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Silport Kinnisvara aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Silport Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 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 2020 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 arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meie 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 lahknab 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 kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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

Jelena Girlin
Vandeauditori number 708

20. mai 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Silport Kinnisvara (registrikood: 10444519) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	20.05.2021
JELENA GIRLIN	Vandeaudiitor	20.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 145 254
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 245
Kokku	1 227 499

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	1299507	74.85%	Jah
Parklate tegevus	52211	298150	17.17%	Ei
Elektroonilise side muud teenused	61901	112731	6.49%	Ei
Tekstiil- ja karusnahatoodete pesu ja keemiline puhastus	96011	25681	1.48%	Ei

Sidevahendid

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