

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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 ostjate vastu	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Kapitalirent	13
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 11 Aktsiakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Muud ärikulud	17
Lisa 17 Intressikulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

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.

2019. aasta realiseerimise netokäive oli 1 645 227 eurot, seega 138 102 eurot kuus.

2019.a. realisatsioonist 53,35% moodustab müük seotud osapooltele. Põhikliendiks on AS Sillamäe Sadam -> 74,61% seotud osapoolte müügist, sellele järgneb AS Silsteve -> 16,21% ning kolmandal kohal on müük AS-le Silpower -> 8,35%.

Aruandeperioodi müügiproportsioonid ettevõtete lõikes on jäänud eelmise aasta tasemele.

Tegevusalade lõikes on suurema osatähtsusega kinnisvaraga seotud teenustelt saadav tulu – 73,27%, millele järgneb parkla teenustelt saadav tulu – 17,88%, ning telekommunikatsiooniteenustelt saadav tulu – 7,55%. Sillamäe parklat läbivate autode keskmine arv oli 2019. aastal 2 062 autot kuus, mis on eelmise aastaga võrreldes 102 autot kuus rohkem. Kokku läbis aruandeaastal Sillamäe parklat 24 739 veoautot (2017: 23 517).

Käesoleva majandusaasta ärikasum oli 59 356 eurot (2017: 72 956), intressikulud 876 eurot (2017: 3 792) ning puhaskasum 58 480 eurot (2017: 69 164).

2020. aastaks on prognoositud käive põhiliselt eelmise aasta tasemel. Puhaskasumiks on prognoositud 40 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvud:

	2019	2018
ettevõtte aktive tulukus	2,77%	3,3%
lihtaktsiate omakapitali tulukus	3,21%	4,07%
ettevõtte tegevustulukus	3,55%	4,49%
lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	1,6%	1,1%
intressikulude kattekordaja	67,76%	19,24%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ettevõtte aktive tulukus = (puhaskasum X 100 / koguvaram) %

Lihtaktsiate omakapitali tulukus = (ärikasum X 100 / omakapital) %

Ettevõtte tegevustulukus = (puhaskasum / realiseerimise netokäive x 100) %

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Intressikulude kattekordaja = ärikasum / intressikulud

Kokku oli keskmine töötajate arv majandusaastal 39 inimest, arvestatud töötasu 643 364 eurot, mis on 53,8 tuhat eurot rohkem kui 2018. aastal. Juhatuse liikmele arvestatud tasu oli 90 160 eurot (2018: 90 255 eurot).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	182 016	48 615	
Nõuded ja ettemaksed	206 462	248 768	2
Kokku käibevarad	388 478	297 383	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	33 014	0	
Kinnisvarainvesteeringud	1 382 360	1 424 051	4
Materiaalsed põhivarad	307 191	365 642	5
Immateriaalsed põhivarad	2 224	2 600	6
Kokku põhivarad	1 724 789	1 792 293	
Kokku varad	2 113 267	2 089 676	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 173	22 497	7
Võlad ja ettemaksed	233 493	245 885	3,9
Kokku lühiajalised kohustised	249 666	268 382	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 250	29 423	7
Kokku pikaajalised kohustised	13 250	29 423	
Kokku kohustised	262 916	297 805	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	38 350	38 350	11
Ülekurss	662 912	662 912	
Muud reservid	3 835	3 835	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 086 774	1 017 610	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 480	69 164	
Kokku omakapital	1 850 351	1 791 871	
Kokku kohustised ja omakapital	2 113 267	2 089 676	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 645 227	1 540 325	12
Muud äritulud	11	4	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-565 196	-523 973	13
Mitmesugused tegevuskulud	-62 549	-62 799	14
Tööjõukulud	-832 798	-754 684	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-117 184	-117 327	4,5,6
Muud ärikulud	-8 155	-8 590	16
Ärikasum (kahjum)	59 356	72 956	
Intressikulud	-876	-3 792	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	58 480	69 164	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 480	69 164	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	59 356	72 956	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	117 184	117 327	4,5,6
Kokku korrigeerimised	117 184	117 327	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	42 306	-18 610	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-12 392	16 106	9
Makstud intressid	-876	-3 792	17
Kokku rahavood äritegevusest	205 578	183 987	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-44 518	-30 275	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 162	-1 095	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-49 680	-31 370	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-67 612	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-22 497	-75 403	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-22 497	-143 015	
Kokku rahavood	133 401	9 602	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	48 615	39 013	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	133 401	9 602	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	182 016	48 615	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	38 350	662 912	3 835	1 017 610	1 722 707
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	69 164	69 164
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

Täiendav info on toodud Lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Silport Kinnisvara 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad raamatupidamise Toimikonna 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 (v.a arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

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 laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Edasimüügi otstarbel soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 kuna kinnisvara õiglane väärtus ei ole mõistliku kulu ja pingutustega leitav.

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. Materiaalsed põhivarad 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 remondikuludeid 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 maksmisele 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 õiglases 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 maksimisega 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.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	206 462	248 768
Ostjatelt laekumata arved	202 553	245 303
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud	3 909	3 465
Kokku nõuded ostjate vastu	206 462	248 768

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	15 499	0	12 620
Üksikisiku tulumaks	0	7 586	0	6 860
Erisoodustuse tulumaks	0	539	0	744
Sotsiaalmaks	0	17 383	0	16 476
Kohustuslik kogumispension	0	665	0	613
Töötuskindlustusmaksed	0	913	0	847
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 521	0	1 584	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 521	42 585	1 584	38 160

Täiendav info on toodud lisas 9.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	10 660	2 228 778	2 239 438
Akumuleeritud kulum	0	-769 761	-769 761
Jääkmaksumus	10 660	1 459 017	1 469 677
Ostud ja parendused	0	1 095	1 095
Amortisatsioonikulu	0	-46 721	-46 721
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

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	397 873	386 376
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	194 909	191 949

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2017							
Soetusmaksumus	135 779	629 569	15 246	266 145	910 960	69 880	1 116 619
Akumuleeritud kulum	-67 448	-358 727	-8 626	-205 285	-572 638	-69 880	-709 966
Jääkmaksumus	68 331	270 842	6 620	60 860	338 322	0	406 653
Ostud ja parendused	14 135	11 296	3 329	530	15 155	0	29 290
Amortisatsioonikulu	-4 845	-52 069	-2 327	-11 060	-65 456	0	-70 301
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

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	7 959	7 959
Akumuleeritud kulum	-6 039	-6 039
Jääkmaksumus	1 920	1 920
Ostud ja parendused	984	984
Amortisatsioonikulu	-304	-304
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

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	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		

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
AS Luminor Bank (puhastusseade)	16 185	11 365	4 820	0	2,5%+6 kuu Euribor	28.05.2020
AS Luminor Bank (Jääpurustaja)	8 448	3 708	4 740	0	2%+6 kuu Euribor	28.03.2021
AS Luminor Bank (traktor)	27 287	7 424	19 863	0	1,95%+6 kuu Euribor	28.07.2022
Kapitalirendikohustised kokku	51 920	22 497	29 423	0		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	81 090	93 196
Kokku	81 090	93 196

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	484 273	472 776
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 382 360	1 424 050
Kokku	1 382 360	1 424 050

Kasutusrendi tingimustel on ettevõtte välja rentinud alljärgnevad hooned: nr.147 asukohaga Kesk tn.4, nr.602 asukohaga Sõtk 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

	2019	2018
Kasutusrendikulu	29 600	30 854

2019. aasta kasutusrendikulud jagunesid järgmiselt: Hoonete kasutusrendikulu on 22 073 eurot aastas; sõiduautode rendikulu 7 527 eurot aastas;

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	88 119	88 119	0	0	
Võlad töövõtjatele	55 882	55 882	0	0	
Maksuvõlad	38 160	38 160	0	0	3
Muud võlad	63 724	63 724	0	0	
Muud viitvõlad	63 724	63 724	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	245 885	245 885	0	0	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Garantii	400 000	400 000
Kokku tingimuslikud kohustised	400 000	400 000

AS Silport Kinnisvara poolt väljastatud garantii on antud AS Ökosil kohustise tagamiseks. Ettevõtte juhatuse hinnangul ülalnimetatud garantiist tulenevad kohustised ei realiseeru, kuna AS Ökosil suudab ise oma kohustist täita.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	38 350	38 350
Aktsiate arv (tk)	60 004	60 004
Aktsiate nimiväärtus	0.64	0.64

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019.a. moodustab 1 145 254 EUR (31.12.2018: 1 086 774 EUR). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 229 051

EUR (31.12.2018:217 355 EUR). Seega saab dividendidena välja maksta 916 203 EUR (31.12.2018: 869 419 EUR). Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 645 227	1 540 325
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 645 227	1 540 325
Kokku müügitulu	1 645 227	1 540 325
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraga seotud teenused - EMTAK kood 6832	1 205 430	1 101 510
Telekommunikatsiooniteenused-EMTAK kood 61901	124 157	131 169
Pesula teenus-EMTAK kood 96011	21 408	22 078
Parkla teenus-EMTAK kood 52211	294 232	285 568
Kokku müügitulu	1 645 227	1 540 325

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	-77 977	-81 529
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-221 033	-208 316
Energia	-83 870	-89 086
Elektrienergia	-31 961	-25 765
Soojusenergia	-28 793	-39 500
Kütus	-23 116	-23 821
Transpordikulud	-68 212	-41 715
Maarent	-99 052	-96 066
Remondimaterjal,tööriistad,inventar	-11 832	-7 261
Muud	-3 220	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-565 196	-523 973

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	-13 161	-13 161
Mitmesugused bürookulud	-4 609	-4 082
Lähetuskulud	-1 892	-3 335
Reklaamikulud ja ajakirjade tellimus	-2 998	-1 229
Töökaitse ja töötervishoid	-1 431	-1 661
Kingitused, külaliste vastuvõtukulud	-6 939	-8 210
Sõidukitega seotud kulud	-11 981	-12 290
Muud	-19 538	-18 831
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-62 549	-62 799

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-643 364	-589 569
Sotsiaalmaksud	-189 434	-165 115
Kokku tööjõukulud	-832 798	-754 684
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	39	39

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Maksud erisoodustustelt ja muudelt kuludelt	-7 358	-7 772
Muud	-797	-818
Kokku muud ärikulud	-8 155	-8 590

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	0	-1 552
Intressikulu kapitalirendilt	-876	-2 240
Kokku intressikulud	-876	-3 792

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	125 260	19 559	176 468	38 543

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	337 630	943 522	338 841	896 680

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	90 160	90 255

AS Silport Kinnisvara on aastaaruande koostamisel lugenud seotud osapoolteks omanikke, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid, tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Omanikega seotud ettevõtted on: AS Silmet Grupp, AS Sillamäe Sadam, AS Silpower, AS Silsteve ja AS Ökosil. Juhatuse liikmega seotud ettevõtted on: OÜ Seesmaa Kinnisvara.

Silport Kinnisvara on 2019. aastal müünud kaupu ja osutanud teenuseid seotud osapooltele summas 943 522 eurot ning ostanud seotud osapooltelt kaupu ja teenuseid summas 337 630 eurot.

Nimetatud tehingutest on ettevõtte seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2019 lühiajalisi nõudeid summas 125 260 eurot ning lühiajalisi kohustisi summas 19 559 eurot.

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ettevõtte juhatus on hinnanud bilansipäevajärgse sündmusena COVID-19 pandeemia mõju ettevõtte finantsaruannetele ning ettevõtte tegevuse jätkuvusele, sealhulgas on hinnatud Eesti Vabariigi valitsuse poolt 12. märtsil 2020 välja kuulutatud eriolukorra mõju. Juhtkonna hinnangul ei põhjusta pandeemia 31.12.2019 seisuga ettevõttele olulist tegevuse jätkuvuse riski.

Ettevõtte juhatus on täiendavalt hinnanud, et tegemist on mitte-korrigeeriva bilansipäevajärgse 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: 23.04.2020

AS Silport Kinnisvara (registrikood: 10444519) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNIS SEESMAA	Juhatuse liige	23.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Silport Kinnisvara aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Silport Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude 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 2019 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 ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperitide eetikakoodeksiga (sh sõltumatus standardid) (Eesti), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast 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 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, vääresitiste 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 märkimisväärt 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 märkimisväärtete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärtete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/
Stan Nahkor
Vandeauditori number 508
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Herki Didvig
Vandeauditori number 573

23. aprill 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Silport Kinnisvara (registrikood: 10444519) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	23.04.2020
HERKI DIDVIG	Vandeaudiitor	23.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 086 774
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 480
Kokku	1 145 254

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	1205430	73.27%	Jah
Parklate tegevus	52211	294232	17.88%	Ei
Elektroonilise side muud teenused	61901	124157	7.55%	Ei
Tekstiil- ja karusnahatoodete pesu ja keemiline puhastus	96011	21408	1.30%	Ei

Sidevahendid

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