

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: AS Silport Kinnisvara

registrikood: 10444519

tänavatalu nimi, Kesk 2

maja ja korteri number:

linn: Sillamäe linn

maakond: Ida-Viru maakond

postisihthnumber: EE2010

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

faks: +372 3939153, +372 3929153

e-posti aadress: m.uusmees@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 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Immateriaalne põhivara	13
Lisa 7 Kapitalirent	13
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	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 Intressikulud	18
Lisa 17 Seotud osapooled	18
Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

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.

2014. aasta realiseerimise netokäive oli 1 675 153 eurot, seega 139 596 eurot kuus. Võrreldes eelmise majandusaastaga on realiseerimise käive kasvanud 40,0 euro võrra, mis on saavutatud piiriületuseelse parkla teenuste käibe kasvu käibe arvel.

49,94 % realiseerimise netokäibest moodustab müük seotud osapooltele, millest omakorda on suurem müük AS-le Sillamäe Sadam, mis moodustas seotud osapooltele müügist 71,40 %. Järgnesid müük AS-le Silsteve 17,43 % ja AS-le Sillamäe SEJ 7,94 %. Seotud osapooltele müügi proportsioonid ettevõtete lõikes on põhiliselt jäänud eelmise aasta tasemele.

Tegevusalade lõikes on suurema osatähtsusega kinnisvaraga seotud teenustelt saadav tulu - 44,7 %, järgneb parkla teenustelt saadav tulu - 23,22 %, telekommunikatsiooniteenustelt saadav tulu - 8,57 %. Sillamäe parklat läbivate autode keskmine arv 2014 aastal oli 2389 autot kuus, mis on eelmise aastaga võrreldes 284 autot kuus vähem. Kokku läbis aruandeaastal Sillamäe parklat 28 677 veoautot. (2013.a. 32 086)

Käesoleva majandusaasta ärikasum oli 134 432 eurot (2013: 233 033), intressikulud 26 329 eurot (2013: 24 331) ning puhaskasum 108 103 eurot (2013: 208 718).

2015. aastaks on prognoositud käibe kasv 1,5 % ja puhaskasumiks 81,0 tuh. eurot.

Ettevõtte tööd iseloomustavad suhtarvud:

Ettevõtte aktive tulukus = $(\text{puhaskasum} \times 100 / \text{koguvara})\%$

Lihtaktsiate omakapitali tulukus = $(\text{kasum} \times 100 / \text{omakapital})\%$

Ettevõtte tegevustulukus = $(\text{puhaskasum} / \text{realiseerimise netokäive} \times 100)\%$

Intressikulude kattekordaja = $(\text{kasum enne makse ja intresse} / \text{intressikulud})$

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Ettevõtte aktive tulukus oli 4,61 % (2013: 8,69 %), lihtaktsiate omakapitali tulukus 8,48 % (2013: 14,13 %), ettevõtte tegevustulukus 6,45 % (2013: 12,79 %), lühiajalise võlgnevuse kattekordaja 0,67 (2013: 0,60) ja intressikulude kattekordaja 5,11 (2013: 9,58). Ettevõtte majandustegevust iseloomustavad suhtarvud on võrreldes 2013 aastaga halvenenud.

Kuna 31. detsembri 2014. aasta seisuga on ettevõtte käibekapital negatiivne on 2015 aasta töö põhisuunaks käibe kasvu ja kulude kokkuhoiu saavutamine.

Kokku oli keskmine töötajate arv majandusaastal 42 inimest, arvestatud töötasu 467 504 eurot, mis on 61,9 tuhat eurot rohkem kui 2013 aastal. Juhatuse liikmele arvestatud tasu oli 78 133 eurot (2013: 66 533 eurot). Nõukogu liikmetele ei ole töötasu ega preemiat arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	46 690	47 757	
Nõuded ja ettemaksed	220 882	185 117	2,3
Kokku käibevara	267 572	232 874	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 623 076	1 686 522	4
Materiaalne põhivara	450 084	481 678	5
Immateriaalne põhivara	3 110	0	6
Kokku põhivara	2 076 270	2 168 200	
Kokku varad	2 343 842	2 401 074	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	182 660	230 685	7,9
Võlad ja ettemaksed	214 424	155 597	10
Kokku lühiajalised kohustused	397 084	386 282	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	362 213	538 350	7,9
Kokku pikaajalised kohustused	362 213	538 350	
Kokku kohustused	759 297	924 632	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	38 350	38 350	
Ülekurs	662 912	662 912	
Kohustuslik reservkapital	3 835	3 835	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	771 345	562 627	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	108 103	208 718	
Kokku omakapital	1 584 545	1 476 442	
Kokku kohustused ja omakapital	2 343 842	2 401 074	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	1 675 153	1 635 430	12
Muud äritulud	13	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-572 183	-520 321	13
Mitmesugused tegevuskulud	-217 419	-224 848	14
Tööjõukulud	-616 859	-544 616	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-130 598	-106 823	4,5,6
Muud ärikulud	-3 675	-5 789	
Kokku ärikasum (-kahjum)	134 432	233 033	
Intressikulud	-26 329	-24 331	16
Muud finantstulud ja -kulud	0	16	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	108 103	208 718	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	108 103	208 718	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	134 432	233 033	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	130 598	106 823	4,5,6
Kokku korrigeerimised	130 598	106 823	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-36 387	-10 015	2,3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	58 825	-11 506	10
Laekunud intressid	13	16	
Makstud intressid	-26 330	-24 331	16
Kokku rahavood äritegevusest	261 151	294 020	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-31 983	-59 337	5,6
Antud laenud	0	-250	
Antud laenude tagasimaksed	622	503	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-31 361	-59 084	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-130 220	-193 826	9
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-100 637	-15 125	7,9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-230 857	-208 951	
Kokku rahavood	-1 067	25 985	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	47 757	21 772	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 067	25 985	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	46 690	47 757	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	38 350	662 912	3 835	562 627	1 267 724
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	208 718	208 718
31.12.2013	38 350	662 912	3 835	771 345	1 476 442
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	108 103	108 103
31.12.2014	38 350	662 912	3 835	879 448	1 584 545

Täpsem info aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Silport Kinnisvara 2014.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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 ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksud

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, sisemise intressimäära meetodit kasutades. 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% 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 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 bilansipäeval 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. 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 319.56

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	50
Muud masinad ja seadmed	10
Muu inventar ja IT seadmed	5

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 kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse 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.

Ettevõtja 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.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaal väärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumistähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda

laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 ettevõtte kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 01.jaanuarist 2008.a. on maksumääraks 21/79 ning alates 01.01.2015 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksuobjektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekkis edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Ostjatelt laekumata arved	220 882	151 115
Kokku nõuded ostjate vastu	220 882	151 115
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	1 275	2 384
Lootusetuks tunnistatud nõuded	-1 275	-2 384
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	0	0

2014.aastal kanti kuludesse lootusetuks tunnistatud nõuded summas 1274,56 eurot sh:
Levaries OÜ 1184,56 eurot js Bata Servis OÜ 90,0 eurot.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	13 975	33 380	
Üksikisiku tulumaks	5 992	0	6 475
Erioodustuse tulumaks	176	0	868
Sotsiaalmaks	11 939	0	13 072
Kohustuslik kogumispension	436	0	444
Töötuskindlustusmaksed	757	0	826
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	33 275	33 380	21 685

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	10 660	2 226 114	2 236 774
Akumuleeritud kulum	0	-486 668	-486 668
Jääkmaksumus	10 660	1 739 446	1 750 106
Amortisatsioonikulu	0	-63 584	-63 584
31.12.2013			
Soetusmaksumus	10 660	2 226 114	2 236 774
Akumuleeritud kulum	0	-550 252	-550 252
Jääkmaksumus	10 660	1 675 862	1 686 522
Amortisatsioonikulu	0	-63 446	-63 446
31.12.2014			
Soetusmaksumus	10 660	2 226 114	2 236 774
Akumuleeritud kulum	0	-613 698	-613 698
Jääkmaksumus	10 660	1 612 416	1 623 076

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	385 296	394 906
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	223 415	210 713

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 9).

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2012							
Soetusmaksumus	132 559	222 192	11 113	180 424	413 729	73 079	619 367
Akumuleeritud kulum	-40 228	-127 106	-7 311	-150 483	-284 900	-73 079	-398 207
Jääkmaksumus	92 331	95 086	3 802	29 941	128 829	0	221 160
Ostud ja parendused	2 211	272 505	892	28 150	301 547	0	303 758
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	2 211						2 211
Muud ostud ja parendused		272 505	892	28 150	301 547	0	301 547
Amortisatsioonikulu	-6 529	-24 245	-1 179	-11 287	-36 711		-43 240
31.12.2013							
Soetusmaksumus	134 035	494 694	12 005	206 901	713 600	72 760	920 395
Akumuleeritud kulum	-46 022	-151 348	-8 490	-160 097	-319 935	-72 760	-438 717
Jääkmaksumus	88 013	343 346	3 515	46 804	393 665	0	481 678
Ostud ja parendused		6 887	0	28 646	35 533	0	35 533
Amortisatsioonikulu	-5 719	-51 069	-1 364	-6 976	-59 409	0	-65 128
Muud muutused				-1 999	-1 999		-1 999
31.12.2014							
Soetusmaksumus	134 035	501 581	12 005	233 548	747 134	72 760	953 929
Akumuleeritud kulum	-51 741	-202 417	-9 854	-167 073	-379 344	-72 760	-503 845
Jääkmaksumus	82 294	299 164	2 151	66 475	367 790	0	450 084

Lisa 6 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	3 136	3 136
Amortisatsioonikulu	-26	-26
31.12.2014		
Soetusmaksumus	3 136	3 136
Akumuleeritud kulum	-26	-26
Jääkmaksumus	3 110	3 110

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendi kohustused	212 401	52 992	159 409	0
Kapitalirendikohustused kokku	212 401	52 992	159 409	0
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendi kohustused	306 343	100 465	205 878	0
Kapitalirendikohustused kokku	306 343	100 465	205 878	0

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Masinad ja seadmed	268 922	292 715
Kokku	268 922	292 715

Kapitalirendi korras renditud varade intressimäärad ja tasumistähtajad on:

1.traktor Belarus 1025,2-intressimäär 6 kuu Euribor+2,2%,lõpptähtaeg 15.01.2017.a.

2.kommunaaleriveok MB Unimog-intressimäär 6 kuu Euribor+2,5%,lõpptähtaeg 28.12.2018.a.

3.sõiduauto Wolkswgen Kombi kaubik- intressimäär 6 kuu Euribor+2,25%,lõpptähtaeg 15.11.2018.a.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013
Kasutusrenditulu	748 800	623 200
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2014	31.12.2013
12 kuu jooksul	362 047	342 644
1-5 aasta jooksul	1 143 150	856 610
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 623 076	1 686 522
Kokku	1 623 076	1 686 522

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. Hoonete soetusmaksumused ja jääkväärtused on toodud lisas 5.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	24 660	22 282
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2014	31.12.2013
12 kuu jooksul	24 660	22 282
1-5 aasta jooksul	123 300	107 737

AS Silport Kinnisvara on võtnud kasutusrendile hoone 147 aadressil Kesk tn.4 ja 602 aadressil Sõtket tn.1A Sillamäe. Hoonete rendilepingud on sõlmitud AS-ga Sillamäe Sadam tähtajaga viiskümmend aastat. Hoonete sihtotstarve on kasutamine bürooruumidena 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.

Kasutusrendis on ka sõiduauto Citroën Berlingo.

Hoonete kasutusrendikulu on 21163 eurot aastas ja sõiduauto kasutusrendikulu 1538,0 eurot aastas (liisingleping lõpeb 15.03.2017.a.), 10 telerit,mille rendikulu aastas 1760,0 eurot,3 mobiiltelefoni rendikuluga 199 eurot.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
SEB AS	62 072	62 072			
Sillamäe SEJ AS	67 596	67 596			
Lühiajalised laenud kokku	129 668	129 668			
Pikaajalised laenud					
Sillamäe SEJ AS	202 804	0	202 804	0	
Pikaajalised laenud kokku	202 804	0	202 804	0	
Kapitalirendikohustused kokku	212 401	52 992	159 409	0	7
Laenukohustused kokku	544 873	182 660	362 213	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
SEB	62 112	62 112			
AS Sillamäe SEJ	68 108	68 108			
Lühiajalised laenud kokku	130 220	130 220			
Pikaajalised laenud					
SEB	62 072	0	62 072	0	
Sillamäe SEJ	270 400	0	270 400	0	
Pikaajalised laenud kokku	332 472	0	332 472	0	
Kapitalirendikohustused kokku	306 343	100 465	205 878	0	7
Laenukohustused kokku	769 035	230 685	538 350	0	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Maa	10 660	10 660
Ehitised	1 623 076	1 675 862
Kokku	1 633 736	1 686 522

Kõik ettevõtte võlakohustused on eurodes.

AS SEB poolt väljaantud laenu intressimäär on 3 (kolme kuu Euribor)+3,25% aastas. Laenu tagastamise tähtpäevaks on 01.01.2015.a. Laenu jääk on 62072 eurot.

AS Sillamäe SEJ poolt väljaantud laenu intressimäär on Euribor vastavale intressiperioodile, millele lisandub intressimarginaal 4,75% aastas. Laenu tagastamine algas 01.jaanuar 2014.a. Laenu tagastatakse 31.12.2018. Laenu jääk on 270 400 eurot.

Lisas 7 on toodud täiendav informatsioon kapitalirendi kohustuste kohta.

AS Silport Kinnisvara poolt saadud laenude tagatiseks on panditud järgmised varad:

Hüpoteek kinnistule asukohaga Kesk tn.1B,Sillamäe I jrk.summas 830 851 eurot, bilansiline jääkväärtus 479 298 eurot+tootmismaa 10 660 eurot.

Hüpoteek hoonestusõigusele asukohaga Sõtke tn.1A,Sillamäe I jrk.summas 639 116 eurot, bilansiline jääkväärtus 445 791 eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	87 354	87 354	0	0	
Võlad töövõtjatele	43 423	43 423	0	0	
Maksuvõlad	33 275	33 275	0	0	3
Muud võlad	50 372	50 372	0	0	
Muud viitvõlad	50 372	50 372	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	214 424	214 424	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	59 605	59 605	0	0	
Võlad töövõtjatele	51 056	51 056	0	0	
Maksuvõlad	21 685	21 685	0	0	3
Muud võlad	23 251	23 251	0	0	
Muud viitvõlad	23 251	23 251	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	155 597	155 597	0	0	

Võlad tarnijatele summa koosneb: hankijatele tasumata arved 65 127 eurot ja võlad seotud osapooltele 22 227 eurot. Muude võlgade all on kajastatud:

maksude viitvõlg summas 28 221 eurot,puhkusereserv 21 145 eurot,muud viitvõlad 1 010 eurot.

Vaata lisa 3 maksuvõlgade kohta.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	38 350	38 350
Aktsiate arv (tk)	60 004	60 004
Aktsiate nimiväärtus	0.64	0.64

Ettevõtte jaotamata kasum 31.detsember 2014.a. seisuga moodustas 879 448 eurot (31.detsember 2013: 771 345)eurot.

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb alates 01.jaanuarist 2008 tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt ning alates 01.01.2015 on maksumäär 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumilt omanikele võimalik dividendina välja maksta 703 558 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaks 175 890 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 675 153	1 635 430
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 675 153	1 635 430
Kokku müügitulu	1 675 153	1 635 430
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraga seotud teenused - EMTAK kood 6832	1 114 969	1 091 706
Telekommunikatsiooniteenused-EMTAK kood 61901	143 600	156 374
Pesula teenus-EMTAK kood 96011	27 584	32 950
Parkla teenus-EMTAK kood 52211	389 000	354 400
Kokku müügitulu	1 675 153	1 635 430

2014 aastal uusi rentnikke ei ole lisandunud. Käibe kasv on seotud parkimisteenuse kasvuga.Kinnisvaraga seotud teenus on kasvanud energia hinna tõusu tõttu 2014.a.

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Tooraine ja materjal	-98 750	-59 644
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-254 395	-257 586
Energia	-168 173	-155 165
Elektrienergia	-62 480	-57 909
Soojusenergia	-76 113	-70 716
Kütus	-29 580	-26 540
Transpordikulud	-29 870	-31 378
Üür ja rent	-13 161	-13 152
Remondimaterjal,tööriistad,inventar	-7 834	-3 396
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-572 183	-520 321

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Maarent	-153 165	-152 813
Üür ja rent	-13 161	-13 161
Mitmesugused bürookulud	-4 955	-4 820
Lähetuskulud	-1 487	-3 530
Varakindlustus	-3 969	-5 760
Erisoodustused, vastuvõtukulud	-7 350	-6 927
Reklaamikulud ja ajakirjade tellimus	-2 386	-3 306
Muud	-30 946	-34 531
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-217 419	-224 848

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-467 504	-405 612
Sotsiaalmaksud	-149 355	-139 004
Kokku tööjõukulud	-616 859	-544 616
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	42	42

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-19 577	-23 980
Intressikulu kapitalirendilt	-6 752	-351
Kokku intressikulud	-26 329	-24 331

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	134 152	22 227	79 065	25 795

2014	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	404 164	822 263
2013	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	361 663	774 921

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	78 133	65 533

Seotud osapoolteks on aastaaruande koostamisel loetud:
 Omanikke(emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
 teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
 tegev ja kõrgemat juhtkonda;
 eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;
 Ettevõttel on kolm aktsionäri,kellest ükski ei oma kontrollitavat mõju ettevõtte üle.

Omanikega seotud ettevõtted on: AS Silmet Grupp,AS Sillamäe Sadam,AS Sillamäe SEJ,AS Silsteve ja AS Ökosil.
 Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted on: MTÜ Sillamäe Vabatsooni Arendus ja OÜ Seesmaa Kinnisvara.

Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva

Seisuga 31.detsember 2014 oli ettevõtte käibekapital negatiivne. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2015 aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.05.2015

AS Silport Kinnisvara (registrikood: 10444519) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNIS SEESMAA	Juhatuse liige	19.05.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Silport Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Silport Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Silport Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

19. mai 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Silport Kinnisvara (registrikood: 10444519) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	19.05.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	771 345
Aruandeaasta kasum (kahjum)	108 103
Kokku	879 448

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	1114969	66.56%	Jah
Parklate tegevus	52211	389000	23.22%	Ei
Muu telekommunikatsioon	61901	143600	8.57%	Ei
Tekstiil- ja karusnahatoodete pesu ja keemiline puhastus	96011	27584	1.65%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3929647
Telefon	+372 3929158
Telefon	+372 3929102
Faks	+372 3939153
Faks	+372 3929153
Mobiiltelefon	+372 5049706
Mobiiltelefon	+372 5531770
E-posti aadress	m.uusmees@silport.ee