

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: AS Silport Kinnisvara

registrikood: 10444519

tänava/talu nimi: Kesk 2

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 ja ettemaksed	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	14
Lisa 8 Kapitalirent	14
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Laenukohustused	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Aktsiakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	18
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	19
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva	20

Tegevusaruanne

AS 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.

2011. aasta realiseerimise netokäive oli 1 120 871 eurot, seega 93 406 eurot kuus. Võrreldes eelmise majandusaastaga jäi realiseerimise käive samale tasemele, sest 2010 aastal ühekordselt osutatud AS Silmet Grupi le kuuluva hoone lammutusteenuse eest saadava tulu kompenseeris 2011. aasta oktoobri lõpus avatud piiriületuseelsest parklast saadav tulu.

58% realiseerimise netokäibest moodustab müük seotud osapooltele, millest omakorda on suurem müük AS-le Sillamäe Sadam, mis moodustas seotud osapooltele müügist 71,7%. Järgnesid müük AS-le Silsteve 15% ja AS-le Sillamäe SEJ 10,3%.

Tegevusalade lõikes on suurema osatähtsusega kinnisvara rentimisest ja haldamisest saadav tulu, mis moodustas aruandeaasta käibest 47,6%, järgnesid hooldusosakonna teenused 16,7% ja sideteenused 14,7%-ga.

Käesoleva majandusaasta ärikasum oli 132 932 eurot, intressikulud 46 288 eurot ning puhaskasum 87 254 eurot.

2012. aastaks on prognoositud käibe kasv 300 tuh. eurot ja see tuleb piiriületuseelse parkla teenuste müügist (keskmiselt 27,5 tuhat eurot kuus). Parkla tegevus parandab ka oluliselt ettevõtte rahavoogu. Vabu rendipindu on aruandeaasta lõpul ca 150 m², mille kavatseme välja rentida.

Ettevõtte tööd iseloomustavad suhtarvud:

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

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

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

Intressikulude kattekordaja = (kasum enne makse ja intresse/intressikulud)

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

Ettevõtte aktive tulukus oli 3,96 % (2010: 2,93%), lihtaktsiate omakapitali tulukus 8,6% (2010: 7,20%), ettevõtte tegevustulukus 7,78% (2010: 5,94%), lühiajalise võlgnevuse kattekordaja 0,38 (2010: 0,27) ja intressikulude kattekordaja 2,91 (2010: 2,69).

Kuna 31. detsembri 2011. aasta seisuga on ettevõtte käibekapital negatiivne on ka 2012 aasta töö põhisuunaks realiseerimise käibe tõstmine ja kulude kokkuhoiu saavutamine. Põhiliselt loodame selle saavutada piiriületuseelse parkla teenuste müügi arvelt.

Kokku oli keskmine töötajate arv majandusaastal 31 inimest, arvestatud töötasu 296 643 eurot, mis on 56 271 eurot rohkem kui 2010 aastal. Juhatuse liikmele arvestatud tasu oli 57 624 eurot (2010: 46 016 eurot). Nõukogu liikmetele ei ole töötasu ega preemiat arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	12 087	28 327	
Nõuded ja ettemaksed	153 786	113 589	2
Kokku käibevara	165 873	141 916	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 813 689	1 880 270	5
Materiaalne põhivara	221 322	245 577	6
Immateriaalne põhivara	284	1 137	7
Kokku põhivara	2 035 295	2 126 984	
Kokku varad	2 201 168	2 268 900	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	231 514	221 881	10
Võlad ja ettemaksed	205 599	302 510	11
Kokku lühiajalised kohustused	437 113	524 391	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	666 894	735 651	10
Võlad ja ettemaksed	86 699	85 650	11
Kokku pikaajalised kohustused	753 593	821 301	
Kokku kohustused	1 190 706	1 345 692	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	38 350	38 350	12
Ülekurss	662 912	662 912	
Kohustuslik reservkapital	3 835	3 835	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	218 111	151 530	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	87 254	66 581	
Kokku omakapital	1 010 462	923 208	
Kokku kohustused ja omakapital	2 201 168	2 268 900	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	1 120 871	1 120 717	13
Muud äritulud	4 377	4 047	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-402 878	-474 734	14
Mitmesugused tegevuskulud	-67 366	-67 932	15
Tööjõukulud	-395 610	-319 460	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-106 135	-108 242	5,6,7
Muud ärikulud	-20 327	-48 468	
Ärikasum (kahjum)	132 932	105 928	
Finantstulud ja -kulud	-45 678	-39 347	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	87 254	66 581	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	87 254	66 581	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	132 932	105 928	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	106 135	108 242	5,6,7
Kokku korrigeerimised	106 135	108 242	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-22 944	66 186	
Varude muutus	0	2 336	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	66 892	7 822	
Laekunud intressid	610	0	17
Makstud intressid	-46 288	-39 347	17
Kokku rahavood äritegevusest	237 337	251 167	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-14 446	-5 455	6
Antud laenud	-26 200	0	2
Antud laenude tagasimaksed	8 950	0	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-31 696	-5 455	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-196 908	-194 341	10
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-24 973	-23 996	8,10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-221 881	-218 337	
Kokku rahavood	-16 240	27 375	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 327	952	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-16 240	27 375	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 087	28 327	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	38 350	662 912	3 835	151 530	856 627
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	66 581	66 581
31.12.2010	38 350	662 912	3 835	218 111	923 208
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	87 254	87 254
31.12.2011	38 350	662 912	3 835	305 365	1 010 462

Täpsem info aktiikapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Silport Kinnisvara 2011.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.

1.jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohuslane seisuga 1.jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

2011.aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro, kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

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).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt 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 laenud 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.

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

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

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.

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 ostenud 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 remondikuluseid 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 või ümberkvalifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". 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 rendimaksete 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 kuuluvas 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 kaheteist 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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtte kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 01.jaanuarist 2008.a. on maksumääraks 21/79 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 aastaruandes avalikustatud.

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 kajastatakse bilansis kirjel "Tulevaste perioodide ettemakstud tulud". Liitumistasu kajastatakse tuluna seoses tehtud investeeringute kasuliku eluea jooksul.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	132 620	106 823	3
Ostjatelt laekumata arved	132 620	106 823	
Muud nõuded	17 250	0	
Laenu nõuded	17 250	0	
Ettemaksed	3 916	6 766	
Kokku nõuded ja ettemaksed	153 786	113 589	

Ettemaksete all on kajastatud laenu saamisega tehtud kulutused, mis kantakse kulusse igakuuliselt laenu kasutamise perioodi jooksul.

Lisas 18 on toodud täiendavat informatsiooni nõuete kohta seotud osapoolte vastu.

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	132 620	106 823	2
Kokku nõuded ostjate vastu	132 620	106 823	
	2011	2010	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	0	41 630	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-1 274	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	14 800	482	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	-14 800	-40 838	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	0	

2011.aastal kanti kuludesse lootusetuks tunnistatud nõuded Essentium Cement Eesti OÜ-le summas 14 800 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	13 528	9 281
Üksikisiku tulumaks	5 473	3 577
Erisoodustuse tulumaks	119	158
Sotsiaalmaks	10 661	6 855
Kohustuslik kogumispension	328	125
Töötuskindlustusmaksed	910	608
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	31 019	20 604

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	10 660	2 226 114	2 236 774
Akumuleeritud kulum	0	-289 709	-289 709
Jääkmaksumus	10 660	1 936 405	1 947 065
Amortisatsioonikulu	0	-66 795	-66 795
31.12.2010			
Soetusmaksumus	10 660	2 226 114	2 236 774
Akumuleeritud kulum	0	-356 504	-356 504
Jääkmaksumus	10 660	1 869 610	1 880 270
Amortisatsioonikulu	0	-66 581	-66 581
31.12.2011			
Soetusmaksumus	10 660	2 226 114	2 236 774
Akumuleeritud kulum	0	-423 085	-423 085
Jääkmaksumus	10 660	1 803 029	1 813 689

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	533 908	433 953
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	254 321	234 277

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 10).

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2009							
Soetusmaksumus	131 158	190 578	10 946	187 961	389 485	73 079	593 722
Akumuleeritud kulum	-25 375	-68 078	-10 761	-137 722	-216 561	-71 176	-313 112
Jääkmaksumus	105 783	122 500	185	50 239	172 924	1 903	280 610
Ostud ja parendused	0	0	0	1 222	1 222	4 232	5 454
Amortisatsioonikulu	-6 190	-18 608	-79	-13 429	-32 116	-2 181	-40 487
31.12.2010							
Soetusmaksumus	131 158	190 578	10 946	189 183	390 707	77 311	599 176
Akumuleeritud kulum	-31 565	-86 686	-10 840	-151 151	-248 677	-73 357	-353 599
Jääkmaksumus	99 593	103 892	106	38 032	142 030	3 954	245 577
Ostud ja parendused	5 148	2 614	0	6 684	9 298	0	14 446
Amortisatsioonikulu	-6 110	-18 651	-37	-13 890	-32 578	-13	-38 701
Ümberklassifitseerimised	0	0	-69	4 010	3 941	-3 941	0
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	-69	4 010	3 941	-3 941	0
31.12.2011							
Soetusmaksumus	136 306	193 192	9 384	193 999	396 575	73 079	605 960
Akumuleeritud kulum	-37 675	-105 337	-9 384	-159 163	-273 884	-73 079	-384 638
Jääkmaksumus	98 631	87 855	0	34 836	122 691	0	221 322

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	10 678	10 678
Akumuleeritud kulum	-8 581	-8 581
Jääkmaksumus	2 097	2 097
Amortisatsioonikulu	-960	-960
31.12.2010		
Soetusmaksumus	10 678	10 678
Akumuleeritud kulum	-9 541	-9 541
Jääkmaksumus	1 137	1 137
Amortisatsioonikulu	-853	-853
31.12.2011		
Soetusmaksumus	10 678	10 678
Akumuleeritud kulum	-10 394	-10 394
Jääkmaksumus	284	284

Immateriaalse põhivarana on bilansis kajastatud raamatupidamisprogramm SAF-5,2 versioon ja parklas kasutusel olev müügiprogramm "Buum-Sol".

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused kokku	37 368	26 128	11 240	0

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused kokku	62 341	24 973	37 368	0

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	2011	2010
Masinad ja seadmed	87 855	103 893

Kokku	87 855	103 893
--------------	---------------	----------------

Kapitalirendi korras on bilansis kajastatud teede koristusmasin Mercedes Benz Axor.

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	533 908	507 778
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	156 780	128 955
1-5 aasta jooksul	520 542	515 818
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 813 689	1 880 270
Kokku	1 813 689	1 880 270

Kasutusrendi tingimustel on ettevõtte välja rentinud alljärgnevad hooned: nr.147 asukohaga Kesk tn.4, nr.602 asukohaga Sõtket tn.4 ja osaliselt hoone nr.144 asukohaga Kesk 2b. Hoonete soetusmaksumused ja jääkväärtused on toodud lisa 5.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	20 340	23 845
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	20 340	21 707
1-5 aasta jooksul	101 700	108 537

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.

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
SEB	205 386	205 386		
Lühiajalised laenud kokku	205 386	205 386		
Pikaajalised laenud				
SEB AS	317 146	0	317 146	0
Sillamäe SEJ	338 508	0	338 508	0
Pikaajalised laenud kokku	655 654	0	655 654	0
Kapitalirendikohustused kokku	37 368	26 128	11 240	0
Laenukohustused kokku	898 408	231 514	666 894	0
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
SEB	196 908	196 908		
Lühiajalised laenud kokku	196 908	196 908		
Pikaajalised laenud				
SEB	522 526	0	522 526	0
AS Sillamäe SEJ	175 757	0	175 757	0
Pikaajalised laenud kokku	698 283	0	698 283	0
Kapitalirendikohustused kokku	62 341	24 973	37 368	0
Laenukohustused kokku	957 532	221 881	735 651	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	10 660	10 660
Ehitised	1 803 029	1 869 610
Kokku	1 813 689	1 880 270

Kõik ettevõtte võlakohustused on eurodes.

AS SEB poolt väljaantud esimese laenu intressimäär on Panga baasintress +1,6% ja laenu tagastamise tähtaeg 30.07.2013.a. Laenu jääk on 274 124 eurot.

AS SEB poolt väljaantud teise laenu intressimäär on 3 (kolme kuu Euribor)+3,25% aastas. Laenu tagastamise tähtpäevaks on 01.01.2013.a. Laenu jääk on 248 408 eurot.

AS Sillamäe SEJ poolt väljaantud laenu intressimäär on Euribor vastavale intressiperioodile, millele lisandub intressimarginaal 4,75% aastas. Laenu tagastamine algab 01. jaanuar 2014.a. Laenu tagastatakse viie aasta jooksul. Laenu jääk on 338 508 eurot.

Lisas 8 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 515 472 eurot+tootmismaa 10 660 eurot.

Hüpoteek kinnistule asukohaga Kesk tn.4,Sillamäe I jrk.summas 581 596 eurot, bilansiline jääkväärtus 1 287 557 eurot.

Hüpoteek hoonestusõigusele asukohaga Sõtkes tn.1A,Sillamäe I jrk.summas 639 116 eurot, bilansiline jääkväärtus 537 457 eurot.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	37 568	30 783
Võlad töövõtjatele	55 925	40 109
Maksuvõlad	31 019	20 604
Muud võlad	16 998	15 308
Võlad seotud osapooltele	59 626	190 932
Muud viitvõlad	368	881
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud	90 794	89 543
Kokku võlad ja ettemaksed	292 298	388 160

"Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud" on kiudoptilise kaabliga seotud liitumistasu.

Pikaajaliste kohustuste all on summas 86 699 "muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud" kajastatud kiudoptilise kaabliga seotud liitumistasu. Tuluna kajastatakse objekti amortisatsiooniperioodile vastavalt.

Vaata lisa 4 maksuvõlgade kohta.

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	38 350	38 350
Aktsiate arv (tk)	60 004	60 004
Aktsiate nimiväärtus	0.64	0.64

Ettevõtte jaotamata kasum 31.detsember 2011.a. seisuga moodustas 305 365 eurot (31.detsember 2010: 218 110) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb alates 01.jaanuarist 2008 tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumilt omanikele võimalik dividendina välja maksta 241 238 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaks 64 127 eurot.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 120 871	1 120 717
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 120 871	1 120 717
Kokku müügitulu	1 120 871	1 120 717
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraga seotud teenused - EMTAK kood 6832	924 074	927 176
Telekommunikatsiooniteenused-EMTAK kood 61901	173 937	166 362
Pesula teenused-EMTAK kood 96011	22 860	27 179
Kokku müügitulu	1 120 871	1 120 717

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	32 848	28 259
Müügi eesmärgil ostetud teenused	224 000	283 858
Energia	125 833	137 555
Elektrienergia	47 352	48 791
Soojusenergia	55 667	64 571
Kütus	22 814	24 193
Transpordikulud	15 073	20 050
Remondimaterjal,tööriistad,inventar	5 124	5 012
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	402 878	474 734

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Maarent	19 763	19 432
Üür ja rent	23 593	21 670
Mitmesugused bürookulud	2 505	2 030
Lähetuskulud	1 445	1 406
Varakindlustus	4 280	4 141
Erisoodustused,vastuvõtukulud	5 391	4 730
Reklaamikulud ja ajakirjade tellimus	1 348	605
Muud	9 041	13 918
Kokku mitmesugused tegevuskulud	67 366	67 932

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	296 643	240 389
Sotsiaalmaksud	98 967	79 071
Kokku tööjõukulud	395 610	319 460
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	31	29

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	610	0
Intressitulu laenudelt	610	0
Intressikulud	-46 288	-39 347
Intressikulu laenudelt	-44 798	-36 855
Intressikulu kapitalirendilt	-1 490	-2 492
Kokku finantstulud ja -kulud	-45 678	-39 347

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	74 602	59 626	56 888	190 932

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	182 143	653 631	207 093	641 273

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	57 624	46 016

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;

Ettevõtte 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 Vabatsiooni Arendus ja OÜ Seesmaa Kinnisvara.

AS Silport Kinnisvara arvelduskontod AS-is Swedbank kuuluvad AS Silmet Grupp kontsernikonto koosseisu. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.
Kontsernikontolt ei ole AS-le Silport Kinnisvara intresse arvestatud.

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

Seisuga 31. detsember 2011 oli ettevõtte käibekapital negatiivne. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2012 aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused.
Ettevõtte majandustegevust iseloomustavad suhtarvud on võrreldes 2010. aastaga oluliselt paranenud.

Aruande digitaalallkirjad

AS Silport Kinnisvara (registrikood: 10444519) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÖNIS SEESMAA	Juhatuse liige	16.05.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Silport Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Silport Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011 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 arv näitajate 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 2011 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

Märt-Martin Arengu

Vandeaudiitori number 539

16. mai 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Silport Kinnisvara (registrikood: 10444519) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	16.05.2012
MÄRT-MARTIN ARENGU	Vandeaudiitor	16.05.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	218 111
Aruandeaasta kasum (kahjum)	87 254
Kokku	305 365
Jaotamine	
Kokku	305 365

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	924074	82.44%	Jah
Muu telekommunikatsioon	61901	173937	15.52%	Ei

Sidevahendid

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