

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021**ärinimi:** Aktsiaselts Eesti Mereagentuur**registrikood:** 10456215

tänava/talu nimi, Sadama tn 17

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

telefon: +372 6401800

faks: +372 6313560

e-posti aadress: a.viisma@estma.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 5 Varud	13
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 9 Laenunõuded	16
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	18
Lisa 12 Laenukohustised	19
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 15 Aktsiakapital	20
Lisa 16 Müügitulu	21
Lisa 17 Muud äritulud	22
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 19 Tööjõukulud	22
Lisa 20 Muud ärikulud	23
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	23
Lisa 22 Seotud osapooled	23
Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva	25
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	26
Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne	27
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	29
Aruande allkirjad	30
Vandeauditori aruanne	31

Tegevusaruanne

AS Eesti Mereagentuur on konsolideerimisgrupi emaettevõte, mille põhitegevusalaks on alates 2005 aastast tütarettevõtete töö kordineerimine, finantseerimine.

Konsolideerimisgruppi kuuluvad järgmised ettevõtted, milliste puhul AS Eesti Mereagentuur omab 100% osalust ning hääletenamust:

- 1) OÜ Estma Terminaal
- 2) OÜ Export Lines
- 3) Estma HGI OÜ
- 4) Omega Shipping OÜ
- 5) OOO Estma
- 6) Estma Klaipeda UAB
- 7) TOO Estma Kazakhstan
- 8) Estma SPB OOO
- 9) P98 OÜ
- 10) SIA Potential SPV2
- 11) Annamaria Shipping LTD
- 12) Gala Shipping LTD
- 13) Estma HPT OÜ

Ettevõtted, milliste AS Eesti Mereagentuur omab 70% osalust:

- 1) Estma SIA
- 2) Estma UK.

Konsolideerimisgrupi tegevusvaldkondades ei toimunud möödunud majandusaastal ja konsolideerimisgrupp ei kavanda järgnevatel majandusaastatel tegevusvaldkondades olulisi muudatusi.

2021. aastal on kontsern kindlalt jätkanud tegutsemist Eesti ärikinnisvara üüriturul. Üürikäive on stabiilne ja püsib eelmise aasta tasemel.

Peamine käibe kasv oli kontsernil kinnisvara objektide müügist, mille ehitustööd lõppesid käesoleval aastal.

Samuti osteti maatükk elamu ehitamiseks eesmärgiga see hiljem edasi müüa. Teiste elu- ja äripindade ehitamine jätkus nii Eestis kui Lätis. Lätis lõpetas üürnik ennetähtaegselt ehitusjärgus laohoone rendilepingu, mistõttu tasus üürnik ka lepinguga ettenähtud leppetrahvi. Ehitus jätkub järgmisel aastal. Samuti korraldatakse sellele äripinnale uue üürniku otsimine.

Kasvu täheldati 2021. aastal ka teistes kontserni ärisektorites.

Vaatamata COVID-19 pandeemia tagajärgedele kasvas ekspedeerimisteenuste käive 30%.

Kasvanud on ka kaubaveo maht ja –maksumus meretranspordil. Selle tulemusena kasvas laevafirmade käive tänavu 23%, mis omakorda annab kindluse selle tegevusala tulude suurenemisele järgneval aastal.

2021 aastal AS-is Eesti Mereagentuur maksti dividende summas 60 000 eurot.

Peamised kontserni finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta nung nende arvutamise metoodika

	2021 aasta	2020 aasta
Müügitulu	42 105 962	36 743 974
Müügitulu muutus %	14,6 %	15,3 %
Puhakasum	4 267 211	138 874
Kasumi muutus %	2972,3 %	-93,1 %

Puhasrentaablus	10,1 %	0,4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,4	1,7
ROA %	9,4 %	0,3 %
ROE %	20,9 %	0,9 %

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu muutus $= (\text{müügitulu 2021} - \text{müügitulu 2020}) / \text{müügitulu 2020} \times 100\%$

Puhasrentaablus $= (\text{puhaskasum} / \text{müügitulu}) \times 100\%$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja $= \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA $= \text{puhaskasum} / \text{varad} \times 100\%$

ROE $= \text{puhaskasum} / \text{omakapital} \times 100\%$

Kontserni töötajate arv, tööjõukulud ja juhatuse tasud ning soodustused

2021.aasta jooksul töötas kontsernis AS Eesti Mereagentuur 95 inimest. Palgakulu koos sotsiaalmaksuga oli 1 871 278 euro. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

2020 aasta jooksul töötas kontsernis 82 inimest. Palgakulu koos sotsiaalmaksuga oli 1 574 761 euro. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 952 285	4 072 284	2
Finantsinvesteeringud	2 250 136	2 054 567	3
Nõuded ja ettemaksed	6 096 155	5 088 929	4
Varud	1 411 161	0	5
Kokku käibevarad	15 709 737	11 215 780	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	174 069	174 069	8
Nõuded ja ettemaksed	324 770	486 419	4
Kinnisvarainvesteeringud	21 662 184	22 066 328	10
Materiaalsed põhivarad	7 551 462	7 581 289	11
Kokku põhivarad	29 712 485	30 308 105	
Kokku varad	45 422 222	41 523 885	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	372 540	3 431 634	12
Võlad ja ettemaksed	4 234 981	3 206 579	13
Kokku lühiajalised kohustised	4 607 521	6 638 213	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	18 033 338	16 784 695	12
Võlad ja ettemaksed	2 407 235	1 864 825	13
Kokku pikaajalised kohustised	20 440 573	18 649 520	
Kokku kohustised	25 048 094	25 287 733	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	255 640	255 640	15
Kohustuslik reservkapital	50 032	50 032	
Muud reservid	1 199 833	1 199 833	
Realiseerimata kursivahed	6 365	76 482	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 013 892	14 216 879	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 050 160	-142 987	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	19 575 922	15 655 879	
Vähemususalus	798 206	580 273	
Kokku omakapital	20 374 128	16 236 152	
Kokku kohustised ja omakapital	45 422 222	41 523 885	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	42 105 962	36 743 974	16
Muud äritulud	941 952	214 742	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-34 042 092	-30 958 761	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 381 722	-1 798 344	18
Tööjõukulud	-1 871 278	-1 574 761	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 007 349	-1 030 560	10,11
Muud ärikulud	-130 546	-439 143	20
Ärikasum (kahjum)	4 614 927	1 157 147	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	49 000	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	218 743	29 637	3
Intressitulud	8 678	29 007	
Intressikulud	-908 273	-872 447	
Muud finantstulud ja -kulud	305 476	-173 418	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 288 551	169 926	
Tulumaks	-21 340	-31 052	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 267 211	138 874	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	4 050 160	-142 987	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	217 051	281 861	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	4 614 927	1 157 147
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 007 349	1 030 560
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-252 303	15 211
Muud korrigeerimised	-481 078	207 871
Kokku korrigeerimised	273 968	1 253 642
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-998 600	110 347
Varude muutus	-661 277	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	983 173	-33 024
Makstud intressid	-304 809	-351 725
Makstud ettevõtte tulumaks	-21 340	-31 052
Laekunud dividendid	49 000	0
Kokku rahavood äritegevusest	3 935 042	2 105 335
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-275 340	-140 297
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	41 530	28 000
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 072 545	-6 044 080
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	3 272 072	235 667
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	108 333
Antud laenud	0	-43 732
Antud laenude tagasimaksed	133 409	441 524
Laekunud intressid	2 422	25 385
Kokku rahavood investeerimistegevusest	101 548	-5 389 200
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 995 427	4 600 749
Saadud laenude tagasimaksed	-4 093 682	-1 292 322
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-32 083	-22 693
Makstud dividendid	-60 000	-177 000
Muud laekumised finantseerimistegevusest	3 520	283 786
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 186 818	3 392 520
Kokku rahavood	1 849 772	108 655
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 072 284	3 974 706
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 849 772	108 655
Valuutakursside muutuste mõju	30 229	-11 077
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 952 285	4 072 284

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

							Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Vähemusosalus	
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2019	255 640	50 032	1 199 833	-228 815	14 373 162	305 184	15 955 036
Aruandeaasta kasum (kahjum)					-142 987	281 861	138 874
Väljakuulutatud dividendid					-177 000	-5 556	-182 556
Muud muutused omakapitalis				305 297	20 717	-1 216	324 798
31.12.2020	255 640	50 032	1 199 833	76 482	14 073 892	580 273	16 236 152
Aruandeaasta kasum (kahjum)					4 050 160	217 051	4 267 211
Väljakuulutatud dividendid					-60 000		-60 000
Muud muutused omakapitalis				-70 117		882	-69 235
31.12.2021	255 640	50 032	1 199 833	6 365	18 064 052	798 206	20 374 128

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Eesti Mereagentuur konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mis tuginev rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (SME IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade ost ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna prima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Äriühendused

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglasel väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt tuluna.

Tütarettevõtete müük

Müüdud tütarettevõtete tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil kaob kontserni kontroll ettevõtte üle, kuid säilib mingi osalus, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa kas sidusettevõtteks või finantsinvesteeringuna. Allesjääv investeering võetakse arvele õiglasel väärtuses või allesjääva osa bilansilises väärtuses müügikuupäeva seisuga, kui õiglast väärtust ei ole võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega.

Tehingud vähemusosalusega

Vähemusosalusega tehingute puhul kajastatakse vahe tehingu maksumuse ja vähemusosaluse muutuse vahel omakapitalis.

Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Investeeringud sidusettevõtetesse

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglase väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Soetusmaksumuse meetod

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus 1.15 „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Investeeringuobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 12-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks võetud finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Lühiajaliste finantsinvesteeringute ümberhindlusest saadud kasum või kahjum on netosummana kajastatud kasumiaruandes perioodikuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks on ettevõtja, mille tegevust emaettevõtja AS Eesti Mereagentuur kontrollib. Kontroll eksisteerib, kui emaettevõtja omab üle 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või kui emaettevõtjal on muul viisil mõjuvõim otsustada teise ettevõtja tegevus- ja finantspoliitika üle. Sidusettevõtte on ettevõtte, milles AS Eesti Mereagentuur osalus on 20% kuni 50%.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nominaalväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul interssituluna. Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures iga nõue eraldi hinnatuna, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kiinivaraojekte, mida hoitakse renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõvud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või ärikulude real. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 900 EUR. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 900 eurot, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja

kantakse soetamisel kuludesse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeas järgnevalt:

Ehitised 3%

Masinate ja seadmed 20%

Muu inventar 15-30%

Maad ei amortiseerita

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsioonini arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Piiratud kasutuseaga immateriaalse põhivara amortisatsiooninorm moodustab 20% aastas.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende.

Alates 2019.aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a.esimene arvesse võetav aasta. Dividendide väljamaksega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Seotud osapoolteks on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud)
- tütar- ja sidusettevõtted
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele
- eelmises punktis kirjeldatud isikutega seotud ettevõtted

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	17 858	12 913
Arvelduskontod	5 934 427	4 059 371
Kokku raha	5 952 285	4 072 284

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

				Kokku
	Aksiad ja osad	Võlakirjad	Muud	
31.12.2019	927 846	538 496	446 920	1 913 262
Soetamine	181 848	320 209	122 955	625 012
Müük müügihinnas või lunastamine	-166 501	-405 843	-129 423	-701 767
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	125 720	14 660	77 680	218 060
31.12.2020	1 068 913	467 522	518 132	2 054 567
Soetamine	216 136	150 220	67 218	433 574
Müük müügihinnas või lunastamine	-218 021	-149 618	-89 109	-456 748
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	235 968	-11 739	-5 486	218 743
31.12.2021	1 302 996	456 385	490 755	2 250 136

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	4 669 771	4 669 771		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	57 428	57 428		6
Laenunõuded	293 633	46 893	246 740	9
Muud nõuded	84 420	6 430	77 990	
Intressinõuded	84 420	6 430	77 990	
Ettemaksed	1 234 610	1 234 610		
Tulevaste perioodide kulud	1 234 610	1 234 610		
Tähtajalised hoiused	74 661	74 661		
Muud	6 402	6 362	40	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 420 925	6 096 155	324 770	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	4 015 474	4 015 474		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	34 502	34 502		6
Laenunõuded	423 880	11 800	412 080	9
Muud nõuded	78 164	3 825	74 339	
Intressinõuded	78 164	3 825	74 339	
Ettemaksed	913 233	913 233		
Tulevaste perioodide kulud	913 233	913 233		
Tähtajalised hoiused	73 684	73 684		
Muud	36 411	36 411		
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 575 348	5 088 929	486 419	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	429 181	0
lõpetamata teenus	429 181	0
Lõpetamata ehitusprojektid	981 980	0
Kokku varud	1 411 161	0

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	366	1 898	245	10 872
Käibemaks	35 935	256 078	27 880	160 165
Üksikisiku tulumaks		26 534	0	5 110
Sotsiaalmaks	2 802	48 862	2 613	9 421
Kohustuslik kogumispension		552	0	785
Töötuskindlustusmaksed		680	0	553
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		1 972	1 590	4 553
Ettemaksukonto jääk	18 325		2 174	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	57 428	336 576	34 502	191 459

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10327860	Estma Terminaali OÜ	Eesti	tolliladustamine	100	100
10448055	Export Lines OÜ	Eesti	kinnisvara haldus	100	100
10366251	Omega Shipping OÜ	Eesti	kinnisvara haldus	100	100
11343884	Estma HGI OÜ	Eesti	turundus; meedia, ekspedeerimine	100	100
14373236	P98 OÜ	Eesti	enda kinnisvara üürileandamine ja kätus	100	100
14781722	Estma HPT OÜ	Eesti	kinnisvata ehitamine ja üürileandamine	100	100
40003347237	Estma SIA	Läti	agenteerimis-ja ekspedeerimis teenused	70	70
40203146196	SIA Potential SPV2	Läti	enda kinnisvara üürileandamine ja kätus	100	100
C-120461	Gala Shipping Ltd.	Libeeria	mere veedu	100	100
302553682	Estma Klaipeda UAB	Leedu	agenteerimine	100	100
1057748815222	Estma OOO	Venemaa	agenteerimis-ja ekspedeerimis teenused	100	100
1067847728673	Estma SPB OOO	Venemaa	agenteerimis-ja ekspedeerimis teenused	100	100
2064191001	Estma Kazakhstan	Kasahstan	ekspedeerimine	100	100
08331316	Estma UK	Suurbritannia	agenteerimis-ja ekspedeerimis teenused	70	70
C-119964	Annamaria Shipping Ltd.	Libeeria	mere veedu	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2021
Estma Terminaali OÜ	204 943	10 221		215 164
Export Lines OÜ	470 187	50 501		520 688
Omega Shipping OÜ	63 308	7 081		70 389
Estma HGI OÜ	2 750	22		2 772
P98 OÜ	25 574	560 562		586 136
Estma HPT OÜ	3 643	-11 782		-8 139
Estma SIA	1 301 919	505 086		1 807 005
SIA Potential SPV2	-222 032	185 093		-36 939
Gala Shipping Ltd.	-1 534 221	59 813	-125 364	-1 599 772
Estma Klaipeda UAB	157 691	8 192		165 883
Estma OOO	32 764	12 146	2 615	47 525
Estma SPB OOO	137 454	-14 020	9 632	133 066
Estma Kazakhstan	-97 424	70 971	-3 319	-29 772
Estma UK	59 374	1 364	4 893	65 631
Annamaria Shipping Ltd.	258 682	447 299	41 372	747 353
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	864 612	1 892 549	-70 171	2 686 990

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10550575	Transcom AS	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja kätus	4.90	4.90
1086311003899	Estma Volga OOO	Venemaa	ekspedeerimine	99	99

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
Transcom AS	173 840	173 840
Estma Volga OOO	229	229
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	174 069	174 069

Lisa 9 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laen 1	246 740	0	246 740	0-15%	EUR	2021-2027
Laen 2	46 893	46 893	0	6.25%	RUB	31.12.2023
Laenunõuded	293 633	46 893	246 740			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laen 1	380 148	11 800	368 348	0-15%	EUR	2021-2027
Laen 2	43 732	0	43 732	6.25%	RUB	31.12.2022
Laenunõuded	423 880	11 800	412 080			

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019				
Soetusmaksumus	2 852 699	8 367 585	496 598	11 716 882
Akumuleeritud kulum	0	-981 448	0	-981 448
Jääkmaksumus	2 852 699	7 386 137	496 598	10 735 434
Ostud ja parendused	5 225 644	0	818 436	6 044 080
Müügid	-272 256	0	0	-272 256
Amortisatsioonikulu	0	-250 088	0	-250 088
Muud muutused	0	-76 843	-93 128	-169 971
31.12.2020				
Soetusmaksumus	7 806 087	8 277 815	1 221 906	17 305 808
Akumuleeritud kulum	0	-1 218 609	0	-1 218 609
Jääkmaksumus	7 806 087	7 059 206	1 221 906	16 087 199
Ostud ja parendused	13 602		3 058 943	3 072 545
Müügid	-951 216		-2 649 870	-3 601 086
Amortisatsioonikulu		-248 957		-248 957
Muud muutused	4 099	36 657	-148 480	-107 724
31.12.2021				
Soetusmaksumus	6 872 572	8 322 222	1 482 499	16 677 293
Akumuleeritud kulum	0	-1 475 316	0	-1 475 316
Jääkmaksumus	6 872 572	6 846 906	1 482 499	15 201 977

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	6 187 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-207 871
31.12.2020	5 979 129
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	481 078
31.12.2021	6 460 207

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 150 459	1 007 411
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	208 634	263 076
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	3 272 072	237 000

Osadele kinnisvaruobjektidele on seatud hüpoteek LHV ja Swedbank pankade kasuks summas kokku 2 567 501,93 eurot.

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

											Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2019											
Soetusmaksumus	282 564	1 804 068	8 813 280	0	0	8 813 280	607 784	4 375	24 700	29 075	11 536 771
Akumuleeritud kulum	0	-1 012 612	-1 436 257	0	0	-1 436 257	-434 128	0	0		-2 882 997
Jääkmaksumus	282 564	791 456	7 377 023	0	0	7 377 023	173 656	4 375	24 700	29 075	8 653 774
Ostud ja parendused			57 416			57 416	76 030	2 210	4 641	6 851	140 297
Amortisatsioonikulu	0	-45 157	-688 235	0	0	-688 235	-47 080	0	0		-780 472
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-6 622	0	0	-6 622	0	0	0		-6 622
Muud muutused	0	0	-425 549	0	0	-425 549	-139	0	0		-425 688
31.12.2020											
Soetusmaksumus	282 564	1 804 068	8 204 375	0	0	8 204 375	654 693	6 585	29 341	35 926	10 981 626
Akumuleeritud kulum	0	-1 057 769	-1 890 342	0	0	-1 890 342	-452 226	0	0		-3 400 337
Jääkmaksumus	282 564	746 299	6 314 033	0	0	6 314 033	202 467	6 585	29 341	35 926	7 581 289
Ostud ja parendused			260 099			260 099	15 241		5 797	5 797	281 137
Amortisatsioonikulu		-45 157	-662 961			-662 961	-50 274				-758 392
Müügid (jääkmaksumuses)			-21 964			-21 964					-21 964
Muud muutused			469 246			469 246	146				469 392
31.12.2021											
Soetusmaksumus	282 564	1 804 068	8 946 961	0	0	8 946 961	535 987	6 585	35 138	41 723	11 611 303
Akumuleeritud kulum	0	-1 102 926	-2 588 508	0	0	-2 588 508	-368 407	0	0		-4 059 841
Jääkmaksumus	282 564	701 142	6 358 453	0	0	6 358 453	167 580	6 585	35 138	41 723	7 551 462

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021	2020
Masinad ja seadmed	41 530	28 000
Transpordivahendid	41 530	28 000
Kokku	41 530	28 000

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen 2	58 000	58 000			0	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	58 000	58 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	4 378 094	299 544	4 078 550		2-4,25%+EURIBOR	EUR	2022-2034
Laen 3	9 182 918	0	9 182 918		2,3-10%	EUR	2021-2030
Laen 4	4 763 553	0	4 763 553		5-6%	USD	2022-2025
Pikaajalised laenud kokku	18 324 565	299 544	18 025 021				
Kapitalirendikohustised kokku	23 313	14 996	8 317				
Laenukohustised kokku	18 405 878	372 540	18 033 338				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen 1	122 240	122 240			0	USD	31.12.2021
Laen 2	58 000	58 000			0	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	180 240	180 240					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 922 980	114 555	1 808 425		2-4,25%+EURIBOR	EUR	2022-2034
Laen 3	12 638 978	3 106 060	9 532 918		2,3-10%	EUR	2021-2030
Laen 4	5 420 497	0	5 420 497		5-6%	USD	2022-2025
Pikaajalised laenud kokku	19 982 455	3 220 615	16 761 840				
Kapitalirendikohustised kokku	53 634	30 779	22 855				
Laenukohustised kokku	20 216 329	3 431 634	16 784 695				

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 588 717	3 182 959	405 758	
Võlad töövõtjatele	134 258	134 258	0	
Maksuvõlad	336 576	336 576	0	6
Muud võlad	2 075 169	73 692	2 001 477	
Intressivõlad	2 052 712	51 235	2 001 477	
Muud viitvõlad	22 457	22 457	0	
Saadud ettemaksed	507 496	507 496	0	
Tulevaste perioodide tulud	507 496	507 496	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 642 216	4 234 981	2 407 235	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 107 671	2 686 361	421 310	
Võlad töövõtjatele	88 485	88 485	0	
Maksuvõlad	191 459	191 459	0	6
Muud võlad	1 476 698	33 183	1 443 515	
Intressivõlad	1 449 248	6 006	1 443 242	
Muud viitvõlad	27 450	27 177	273	
Saadud ettemaksed	207 091	207 091		
Kokku võlad ja ettemaksed	5 071 404	3 206 579	1 864 825	

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	14 451 242	11 259 114
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 612 810	2 814 778
Kokku tingimuslikud kohustised	18 064 052	14 073 892

Lisa 15 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	255 640	255 640
Aktsiate arv (tk)	400	400
Aktsiate nimiväärtus	639	639

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 653 776	3 834 845
Läti	4 394 589	3 614 437
Leedu	652 398	929 437
Saksamaa	958 927	929 883
Kreeka	116 095	854 639
Itaalia	90 022	60 312
Holland	722 434	728 776
Taani	1 331 250	1 487 477
Belgia	1 841 909	1 849 318
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	544 108	598 597
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 305 508	14 887 721
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Kasahstan	2 113 282	1 758 266
Venemaa	8 087 694	3 993 665
Araabia Ühendemiraadid	158 780	597 013
Suurbritannia	2 198 904	3 638 196
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	11 241 794	11 869 113
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	23 800 454	21 856 253
Kokku müügitulu	42 105 962	36 743 974
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ekspedeerimine	19 497 598	14 983 073
Laeva agenteerimine	11 204 008	14 667 020
Kaubaladude töö	691 141	592 881
Ruumide kasutusrent	1 605 944	1 650 334
Muud	1 691 950	1 485 590
Merevedu	4 143 249	3 365 076
Kinnisvara müük	3 272 072	0
Kokku müügitulu	42 105 962	36 743 974

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	21 378
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	481 078	0
Kasum valuutakursi muutustest	149 477	169 631
Trahhid, viivised ja hüvitised	288 180	12 456
Muud	23 217	11 277
Kokku muud äritulud	941 952	214 742

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	250 564	139 569
Energia	121 420	88 339
Elektrienergia	94 995	68 422
Soojusenergia	26 425	19 917
Mitmesugused bürookulud	207 981	229 579
Lähetuskulud	22 791	16 273
Koolituskulud	368	380
Riiklikud ja kohalikud maksud	9 484	70 377
Audiitori ,raamatupidamine ja juriidiline teenused	207 981	160 618
Põhivara remondikulud	114 821	695 591
Väheväärtuslikud põhivahendid	103 196	37 337
Muud	343 116	360 281
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 381 722	1 798 344

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	1 507 360	1 263 432
Sotsiaalmaksud	363 918	311 329
Kokku tööjõukulud	1 871 278	1 574 761
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	95	82
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	94	81
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	36 589
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	207 871
Kahjum valuutakursi muutustest	126 368	186 609
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 115	1 702
Muud	3 063	6 372
Kokku muud ärikulud	130 546	439 143

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	168 705	-174 995
muud	136 771	1 577
Kokku muud finantstulud ja -kulud	305 476	-173 418

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Eesti Mereagentuur
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Eesti Mereagentuur

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 545 964	1 016 425
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 545 964	1 016 425
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	58 000	58 000
Kokku laenukohustised	58 000	58 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 622 246	695 640
Kokku võlad ja ettemaksed	2 622 246	695 640

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	72 417	72 417
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 417	72 417
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 933 411	12 508 633
Kokku laenukohustised	11 933 411	12 508 633
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 458 114	1 821 815
Kokku võlad ja ettemaksed	2 458 114	1 821 815

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	219 000		219 000	0	22 793
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	497 572	43 732	210 974	330 330	1 923
Kokku antud laenud	716 572	43 732	429 974	330 330	24 716

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	330 330	3 101	131 899	201 592	4 993
Kokku antud laenud	330 330	3 101	131 899	201 592	4 993

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 400 544	4 230 749	64 660	12 566 633	509 105
Kokku laenukohustised	8 400 544	4 230 749	64 660	12 566 633	509 105

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 566 633	236 382	811 604	11 991 411	660 756
Kokku laenukohustised	12 566 633	236 382	811 604	11 991 411	660 756

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 979 976	4 888 451
Kokku müüdud	3 979 976	4 888 451

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 366 272	2 055 652
Kokku ostetud	15 366 272	2 055 652

Emaettevõtte juhtause liikmed pole aastal 2021 ja 2020 saanud tasu ega muid väljamakseid.

Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24.02.2022 algas sõida Ukrainas. Seoses sellega viidi sisse märkimiväärsed sanktsioonid mitmete Venemaa/Venemaalt veetavate kaupade ja Venemaal tegutsevate ettevõtete suhtes.

Käesoleval 2022.aastal see kõik eeldatavasti kajastub negatiivselt meie kontserni tegevuses.

Praegust olukorda arvesse võttes võib meie venemaale ettevõtte müügitulu langeda orienteeruvalt 20-25%.

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 059 050	693 828
Finantsinvesteeringud	2 250 136	2 054 567
Nõuded ja ettemaksed	2 025 537	1 396 378
Varud	980 446	0
Kokku käibevarad	7 315 169	4 144 773
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	32 148	32 148
Nõuded ja ettemaksed	15 564 503	15 667 953
Kinnisvarainvesteeringud	8 045 304	9 226 313
Materiaalsed põhivarad	742 503	810 671
Kokku põhivarad	24 384 458	25 737 085
Kokku varad	31 699 627	29 881 858
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	117 726	114 555
Võlad ja ettemaksed	503 419	383 110
Kokku lühiajalised kohustised	621 145	497 665
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	11 809 537	12 857 058
Võlad ja ettemaksed	2 221 332	1 737 851
Kokku pikaajalised kohustised	14 030 869	14 594 909
Kokku kohustised	14 652 014	15 092 574
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	255 640	255 640
Kohustuslik reservkapital	50 032	50 032
Muud reservid	1 195 460	1 195 407
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 228 205	12 266 026
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 318 276	1 022 179
Kokku omakapital	17 047 613	14 789 284
Kokku kohustised ja omakapital	31 699 627	29 881 858

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	5 885 369	2 143 484
Muud äritulud	8 139	21 857
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 039 335	0
Mitmesugused tegevuskulud	-585 104	-654 324
Tööjõukulud	-21 266	-17 087
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-306 264	-308 275
Muud ärikulud	-1 924	-36 762
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 939 615	1 148 893
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	13 902
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	3 520	29 637
Intressitulud	631 073	565 767
Intressikulud	-638 633	-591 961
Muud finantstulud ja -kulud	396 076	-132 254
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 331 651	1 033 984
Tulumaks	-13 375	-11 805
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 318 276	1 022 179

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 939 615	1 148 893
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	306 264	308 275
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-232 737	15 211
Kokku korrigeerimised	73 527	323 486
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 649 181	309 419
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	120 309	33 768
Makstud intressid	-72 517	-62 142
Makstud ettevõtte tulumaks	-13 375	-11 805
Laekunud dividendid	0	13 902
Kokku rahavood äritegevusest	398 378	1 755 521
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-27 552
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	28 000
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 281 829	-487 023
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	3 272 072	235 667
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	108 333
Antud laenud	0	-7 440 944
Antud laenude tagasimaksed	822 731	1 061 204
Laekunud intressid	103 807	73 917
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 916 781	-6 448 398
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	4 230 749
Saadud laenude tagasimaksed	-926 158	-111 348
Makstud dividendid	-60 000	-177 000
Muud laekumised finantseerimistegevusest	3 520	41 286
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-982 638	3 983 687
Kokku rahavood	1 332 521	-709 190
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	693 828	1 411 172
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 332 521	-709 190
Valuutakursside muutuste mõju	32 701	-8 154
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 059 050	693 828

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	255 640	50 032	1 082 859	12 443 027	13 831 558
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 022 179	1 022 179
Väljakuulutatud dividendid				-177 000	-177 000
Muud muutused omakapitalis			112 548	-1	112 547
31.12.2020	255 640	50 032	1 195 407	13 288 205	14 789 284
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-32 148	-32 148
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				898 743	898 743
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	255 640	50 032	1 195 407	14 154 800	15 655 879
Aruandeaasta kasum (kahjum)				2 318 276	2 318 276
Väljakuulutatud dividendid				-60 000	-60 000
Muutused reservides			53		53
31.12.2021	255 640	50 032	1 195 460	15 546 481	17 047 613
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-32 148	-32 148
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				2 560 457	2 560 457
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	255 640	50 032	1 195 460	18 074 790	19 575 922

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.09.2022

Aktsiaselts Eesti Mereagentuur (registrikood: 10456215) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DANIL IGNATENKO	Juhatuse liige	19.09.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Eesti Mereagentuur AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Eesti Mereagentuur AS ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Tšistjakov

Vandeaudiitori number: 481

Assertum Audit OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number: 62

Lõõtsa tn 6, Tallinn, Harju maakond, 11415

19.09.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Eesti Mereagentuur (registrikood: 10456215) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI TŠISTJAKOV	Vandeaudiitor	19.09.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 013 892
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 050 160
Kokku	18 064 052
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	18 064 052
Kokku	18 064 052

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	3272072	55.60%	Jah
Intellektuaalomandi ja sarnaste toodete (v.a autoriõigusega tööd) rentimine	77401	1695499	28.81%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	917798	15.59%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6401800
Faks	+372 6313560
E-posti aadress	a.viisma@estma.ee