

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: ESTONIA CAPITAL OÜ

registrikood: 10571198

tänava/talu nimi, Liivalao tn
maja ja korteri number: 11

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11216

telefon: +372 6663111

e-posti aadress: rrk@rrk.ee

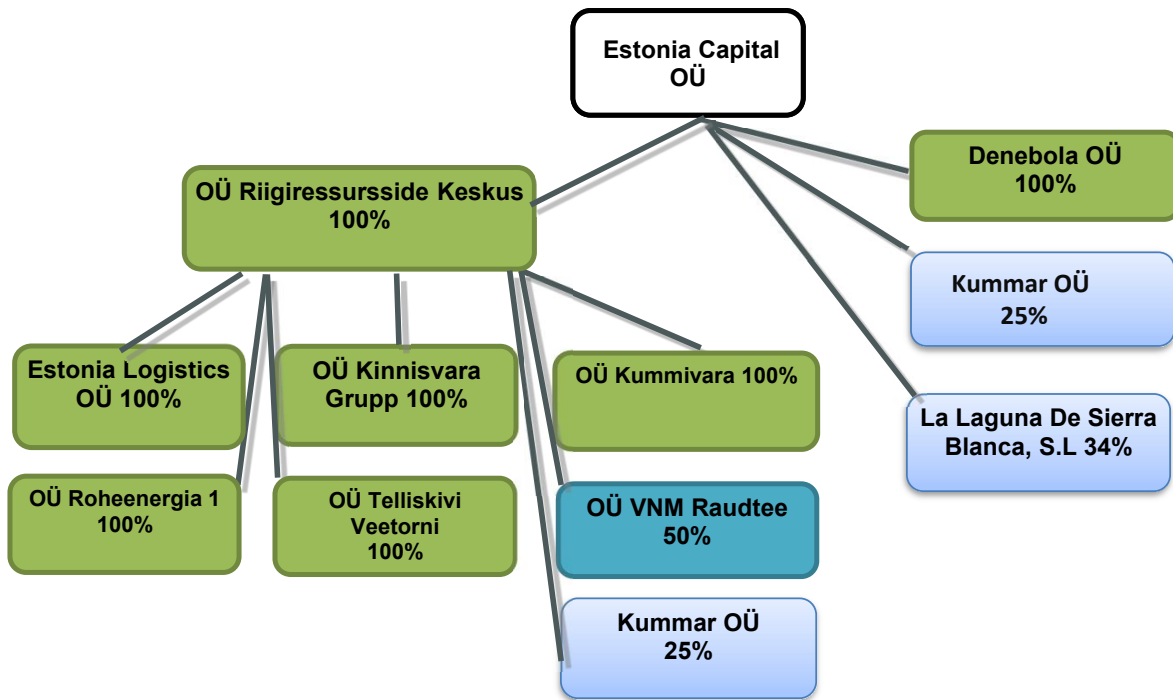
Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 8 Laenukohustised	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 11 Sihtfinantseerimine	18
Lisa 12 Müügitulu	18
Lisa 13 Muud äritulud	19
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 16 Tööjõukulud	20
Lisa 17 Muud ärikulud	20
Lisa 18 Intressitulud	20
Lisa 19 Intressikulud	20
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	21
Lisa 21 Seotud osapooled	21
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Lisa 26 Sündmused pärast aruande kuupäeva	26
Aruande allkirjad	27
Vandeaudiitori aruanne	28

Tegevusaruanne

Struktuur ja üldinfo

Estonia Capital OÜ on valdusettevõte, mille põhitegevuseks on tütar- ja sidusettevõtete kaudu tehtud investeeringute haldamine. Estonia Capital OÜ-le kuulus 31.12.2020.a. seisuga kaks tütarettvõtjat. Kogu grupi struktuur 31.12.2020.a. seisuga oli järgmine:



Konsolideerimisgrupi moodustavad antud ettevõtjatest Estonia Capital OÜ kui konsolideeriv üksus ning OÜ Riigiressursside Keskus, Estonia Logistics OÜ, OÜ Kinnisvara Grupp, OÜ Kummivara (endise nimega OÜ Paldiski Logistikapark), Telliskivi Veetorni OÜ, Roheenergia 1 OÜ, Denebola OÜ konsolideeritavad üksused ning sidusettevõtjad VNM Raudtee OÜ ja Kummar OÜ.

Olulisemaks konsolideeritavaks üksuseks on OÜ Riigiressursside Keskus (RRK). RRK põhitegevuseks on tööstuskinnisvara arendamine ning tootmis- ja laopindade üürimine. Ettevõtte koos tütarettvõtjatega on tõenäoliselt suurim Eesti laopindade omanik ja arendaja, mille omanduses on ligi 190,0 tuh. m² lao- ja tootmispinda ning ligi 1,1 mln m² maad. Laopinnad paiknevad viies suuremas logistikapargis Liival, Männikul - Tallinnas, Vana-Narva maanteel Maardus, Paldiskis ja Tapal. Lisaks omatakse arenduseks sobivaid kinnistuid ka mujal piirkondades. Estonia Capital OÜ konsolideerimisgrupi majandusaasta kasum sõltub valdavalt RRK tulemustest.

Estonia Logistics OÜ (RRK 100%-ne tütarettvõtja), põhitegevuseks on peamiselt emaettevõtjale kuuluvates logistikaparkides laoteenuste osutamine. Teenuseid osutatakse nii tava-, tolli- ja aktsiisilaos. Põhilisteks teenusteks on kaupade vastutav hoidmine, laadimine, tolli- ja aktsiisidokumentide vormistamine jms. tegevused.

OÜ-le Kinnisvara Grupp (100% osalus) kuulub 28,3 ha maad Maardus, Muuga sadama ja Maardu raudteejaama läheduses. Kinnistutele on planeeritud raudteekonteinerterminal koos sinna juurde kuuluva teenindava struktuuriga. Tegemist on unikaalse objektiga kuna on Muuga sadama ja Maardu raudteejaama piirkonnas ainuke kompaktne koht kuhu saab rajada piisava pikkusega raudtee harud tervete rongikoosseisude laadimiseks. Olemas on detailplaneering, raudtee ja infrastruktuuri ehitusprojekt 1520mm laiusele raudteele, mille alusel on väljastatud ka ehitusluba. Kinnistult on eemaldatud võsa, alustatud on pinnase- ja muude ettevalmistustöödega. Ootame 1435mm laiuse Rail Balticu raudtee lõpplahendust vastavate raudteeharude projekteerimiseks. Piirkonnas on valminud uus liiklussõlm, mis ühendab omavahel Põhjaranna tee ja Peterburi tee ning Põhjaranna tee ja Vana- Narva maantee, mis parandab oluliselt antud piirkonna ligipääsetavast ja tõstab kinnistu väärtust. OÜ-le Kinnisvara Grupp kuulub ka kinnistu Muuga sadama kõrval Nuudi teel.

2020.a. Telliskivi Veetorni OÜ (RRK 100%-ne tütarettvõtja) tegevusala on kinnisvaraarendus. Ettevõttele kuulub kinnistu perspektiivses Telliskivi linnaosas.

OÜ Roheenergia 1 ja OÜ Kummivara (RRK 100% -ne tütarettevõtja), 2020.a. ettevõttes aktiivset tegevust ei toimunud. Aruande koostamise perioodil soetas OÜ Kummivara tervikvarana rehvide taastamise seadmed. Tegemist on ettevõtte strateegilise plaaniga arendada taaskasutuse lahendusi ja tehnoloogiaid ning jätkuks seni OÜ-s Kummar toimunud kummijäätmete ümbertöötlemise tehnoloogia arendusele. Tegevuse laiendamise tulemusena on võimalik taaskasutada nii kasutatud rehve kui nende töötlemise käigus tekkivat kummipuru ja niiviisi suurendada kogu tootmisahelas materjalide taaskasutust.

OÜ VNM Raudtee tegeleb RRK-le kuuluva Maardu Logistikapargi haruraudtee hooldamise ja vagunite etteandmise korraldamisega. RRK-le kuulub ettevõttest 50%. Ettevõtte tegevus on marginaalne ja roll raudtee majandamisel vähenemas.

Tütarettevõtte Denebola OÜ (100% osalus) omab kinnistuid Jõelähtme vallas. Ettevõttes aktiivset tegevust ei toimu.

La Laguna De Sierra Blanca, S.L. on kinnisvara arendusega tegelev sidusettevõtte Hispaanias, millest Estonia Capital OÜ-le kuulub 34%. Võrreldes soetushinnaga on aga kinnisvara väärtus oluliselt kasvanud.

OÜ Kummar on sidusettevõtte, millest 25% kuulub Estonia Capital OÜ-le ja 25% tütarettevõtja RRK-le, tegeleb kummijäätmete ümbertöötlemise tehnoloogia arendamisega.

Äritegevuse ülevaade

Äritegevuse ülevaates tuuakse eraldi välja tegevusest tulenev ärikasum, mis ei kajasta KVI väärtuse muutumisest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid. Need võetakse arvesse puhaskasumiga seotud näitajates.

2020.a. konsolideerimisgrupi müügitulud olid 6,93 mln € (2019.a. 6,89 mln €). Võrreldes 2019.a. on tulud kasvanud 0,6%.

Ka tegevuskulud on mõnevõrra suurenenud, kuid ärikasum (ilma KVI-te ümberhindluseta) on jäänud peaaegu samale tasemele, 2020.a. 3,845 mln € (2019.a. 3,802 mln €). Ärikasumi määr on 55,5% (2019.a. 55,2%). KVI-de rentaablus on jäänud endisele tasemele.

2020.a. olid üürihinnad stabiilsed või natuke tõusid. Kinnisvarainvesteeringute väärtus ümberhindamisel mõnevõrra vähenes, moodustades kõikide varade peale kokku 17,3 tuh.eurot. Kontserni konsolideeritud puhaskasumiks kujunes 3,8 mln € (2019.a. 6,0 mln €).

Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel valdavalt diskonteeritud rahavoogude või turuväärtuse meetodit, kontrollides saadud tulemust tegelike näitajate ja ehitushindadega. Hinnangud tehakse sõltumatute atesteeritud kinnisvara hindajate poolt.

Olulisemad finantssuhtarvud:		2020	2019
Müügitulu	tuh.EUR	6 925	6 885
Tulude kasv	%	0,6%	2,8%
Ärikasum (ilma KVI kasumi/kahjumita)	tuh.EUR	3 845	3 802
Ärikasumi määr	%	55,5%	55,2%
Kinnisvarainvesteeringute saldo	tuh.EUR	90 818	87 994
KVI rentaablus ärikasumi järgi	%	4,2%	4,3%
Puhaskasum	tuh.EUR	3 817	5 989
Puhaskasumi kasv	%	-36,3%	16,6%
Puhasrentaablus	%	55,1%	87,0%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja		3,24	2,71
Varade rentaablus	%	3,4%	5,7%
Omakapitali rentaablus	%	4,4%	7,2%

Suhtarvude arvutamisel kasutatavad valemid:

Tulude kasv = (müügitulu 2020 - müügitulu 2019) / müügitulu 2019*100

Ärikasum (ilma KVI kasumi/kahjumita) = (ärikasum - kasumid(kahjumid) KVI / 1000

Ärikasumi määr = ärikasum (ilma KVI kasumi(kahjumita) / müügitulu*100

KVI rentaablus ärikasumi järgi = ärikasum (ilma KVI kasumi (kahjumita) / KVI saldo*100

Puhaskasumi kasv = (puhaskasum 2020 - puhaskasum 2019) / puhaskasum 2019*100

Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Varade rentaablus = puhaskasum / varad kokku*100

Omakapitali rentaablus = puhaskasum / omakapital kokku*100

2020.a. jooksul investeeriti kokku 5 895,9 mln € (2019.a. 1 182,8 mln €), millest 3 727,5 € oli kinnisvarainvesteeringuid, 2 168,4 mln € põhivara soetus. Olemasolevate logistikaparkide väärtust tõstvaks ning parendusteks on tehtud remonditöid 416,5 tuh.eurot ja (2019.a. 396,0 tuh.eurot). Remondikulud on kajastatud tegevuskulude real.

Suurimad investeeringud ja parendused on seotud Liiva keskuses tehtud töödega, aga ka Vana-Narva maantee logistikapargi parendustega. Soetati kinnistu Telliskivi tänaval ja kaasomad kinnistule Tervise tänaval Tallinnas. Investeeringud põhivarasse on seotud päikeseelektrijaamade seadmete soetamise ja paigaldamisega. Aasta lõpuks said seadmed paigaldatud, aga lõplikud ühendused elektrivõrguga tehakse ja elektrienergia tootmisega alustatakse 2021.aastal. Lisaks ise elektrienergia tootmisele on plaanis anda seadmeid kasutusse renditulu teenimise eesmärgil.

2021.a. jätkatakse olemasolevate logistikaparkide parendamist ning taseme säilitamist ja soetatud kinnistute planeerimis- ja ettevalmistustöödega võimaldamaks seal sobivate tingimuste tekkimisel alustada ehitustöödega. Ühtlasi tegeletakse aktiivselt uute projektide analüüsiga laiendamaks ettevõtte tegevust.

Sõlmiti ka eelleping osade Tervise tn kinnistute võimalikuks müügiks peale planeeringu kehtestamist ja kinnistuteks jagamist. Kuna tegemist on tingimusliku lepinguga, siis reaalse tuledega veel arvestada ei saa. Kinnistute müügid kajastatakse edaspidi vastavalt iga asjaõiguslepingute sõlmimisele.

Finantstegevuse ülevaade

Aruandeaastal on saadud laenu 1,9 mln € ja tagasi makstud 1,7 mln €. Kontserni konsolideerimisgrupi laenujääk pankadele kokku aruandekuupäeva seisuga on 21,5 mln €. Võrreldes varade ja omakapitaliga on ettevõtte laenukohustiste maht suhteliselt väike ning ettevõtte on piisavalt kapitaliseeritud ja likviidne. Täiendav laen on seotud päikeseenergia seadmete soetamise finantseerimisega.

EURIBOR-i, millega on seotud ettevõtte laenukohustised, on endiselt negatiivne ning see avaldab omakorda positiivset mõju ettevõtte intressikuludele. Lähiaastail ei oodata ka EURIBOR-i kiiret tõusu tasemeni, et see võiks oluliselt mõjutada ettevõtte intressikulusid.

Konsolideerimisgrupi tulud ja kohustised on samas valuutas ning seega puudub ka valuutarisk.

Seoses Danske Banki Eesti filiaali tegevuse lõpetamisega ja selle laenuportfelli ülevõtmisega LHV Panga poolt, läksid LHV panka üle ka RRK laenud. See ettevõtte igapäeva tegevust ei mõjuta.

Konsolideerimisgrupis töötas kokku 21 inimest, tööjõukulud koos juhatuse liikme tasudega moodustasid 2020.a. 483,2 tuh.eurot (2019.a. 387,6 tuh.eurot). Enamus töötajaid on kahes ettevõttes: RRK-s ja RRK tütarfirmas Estonia Logistics OÜ.

Covid 19 mõju ettevõtte tegevusele

Covid 19 pandeemiast ja kehtestatud eriolukorrast tulenevalt oli 2020. aastal majanduslangus nii Eestis kui ka ülemaailmselt. Haavatavamad sektorid olid lennundus, hotellindus ja turismi laiemalt ning need said tõsisemad tagasilöögid. Samas ei ole kriisi veel levinud muudesse sektoritesse laiemalt ning see ei ole veel mõjunud läbi klientide RRK tulemustele. Kuna RRK kliendibaas on suhteliselt hajutatud ning klientide seas ei ole kõige suurema riskiga tegevusaladel tegutsevaid ettevõtteid, siis võib kriisi mõju jõuda RRK-ni mõningase viitega ja ei ole ilmselt ettevõtte tegevust halvav. Aruande koostamise perioodil on majandusnäitajad aga oluliselt paranenud ning riskid ettevõttele seetõttu vähenenud. Samuti oodatakse lähiaastatel majanduse jätkuvalt kiiret kasvu.

Muud selgitused

2020 sügisel lahkus ootamatult meie seast kontserni ettevõtte senine tegelik kasusaaja Teet Saarepera, kes oli ka enamuse uute projektide käivitaja ning eestvedaja. Sellest kurvast sündmusest tulenevalt korraldatakse ümber ka kontserni juhtimine. Samas jätkatakse seniste tegevuste ja projektidega ning suuri muudatusi ettevõtte strateegias ei tehta. Tõenäoliselt ei lisandu lähiajal ettevõtte portfelli uusi tegevusvaldkondi, vaid jätkatakse seniste suundade ja projektide arendamisega. Samuti jätkatakse mõõdukat laienemist kontserni põhitegevusalal e.üürikinnisva arenduses.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 402 249	2 442 624	2
Nõuded ja ettemaksed	7 398 838	3 685 448	3,21
Kokku käibevarad	9 801 087	6 128 072	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 391	2 410	5
Nõuded ja ettemaksed	9 151 312	10 903 781	3,21
Kinnisvarainvesteeringud	90 817 883	87 993 733	6
Materiaalsed põhivarad	2 601 364	463 900	7
Kokku põhivarad	102 572 950	99 363 824	
Kokku varad	112 374 037	105 491 896	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 844 947	1 753 362	8
Võlad ja ettemaksed	1 181 059	502 369	9
Kokku lühiajalised kohustised	3 026 006	2 255 731	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	19 657 258	19 602 941	8
Võlad ja ettemaksed	2 511 713	271 577	9,21
Kokku pikaajalised kohustised	22 168 971	19 874 518	
Kokku kohustised	25 194 977	22 130 249	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	83 333 527	77 344 439	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 817 413	5 989 088	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	87 179 060	83 361 647	
Kokku omakapital	87 179 060	83 361 647	
Kokku kohustised ja omakapital	112 374 037	105 491 896	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	6 924 825	6 884 634	12
Muud äritulud	87 689	740 688	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-769 930	-907 328	14
Mitmesugused tegevuskulud	-1 862 352	-1 767 056	15
Tööjõukulud	-483 198	-387 573	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-31 527	-17 656	7
Muud ärikulud	-38 095	-9 303	17
Ärikasum (kahjum)	3 827 412	4 536 406	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	1 605 990	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-19	-158 944	5
Intressitulud	296 425	297 793	18
Intressikulud	-268 526	-291 211	19
Muud finantstulud ja -kulud	-37 879	-946	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 817 413	5 989 088	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 817 413	5 989 088	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	3 817 413	5 989 088	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 827 412	4 536 406	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	31 527	17 656	7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-21	0	6
Muud korrigeerimised	17 373	-734 167	6
Kokku korrigeerimised	48 879	-716 511	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-678 829	-28 195	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 861 848	25 444	
Makstud intressid	-276 407	-292 030	
Kokku rahavood äritegevusest	5 782 903	3 525 114	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 168 991	-190 955	7
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	4 254	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 727 472	-595 833	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	885 970	0	6
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	0	47 894	
Antud laenud	-1 792 824	-2 083 655	
Antud laenude tagasimaksed	821 658	881 813	
Laekunud intressid	2 530	9 454	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 979 129	-1 927 028	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 900 000	83 460	8
Saadud laenude tagasimaksed	-1 744 149	-1 797 147	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	155 851	-1 713 687	
Kokku rahavood	-40 375	-115 601	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 442 624	2 558 225	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-40 375	-115 601	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 402 249	2 442 624	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	25 564	2 556	77 344 439	77 372 559
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	5 989 088	5 989 088
31.12.2019	25 564	2 556	83 333 527	83 361 647
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 817 413	3 817 413
31.12.2020	25 564	2 556	87 150 940	87 179 060

Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 25 564 EUR.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estonia Capital OÜ 2020. aasta konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Estonia Capital OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Estonia Capital OÜ kasutab rahavoogude aruande koostamisel kaudset meetodit äritegevuse kajastamisel ja otsemeetodit investeerimis- ja finantseerimistgevuse kajastamisel.

Majandusaasta aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Estonia Capital OÜ konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisas 22 - 25, on investeringuid tütar - ja sidusettevõtjatesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Konsolideerimisgrupi aruandes on rida-realt konsolideeritud olulise tähtsusega tütar-ettevõtted.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi tasumata summasid eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Pikaajalisteks loetakse lepingujärgseid pikema kui aastase maksetähtajaga nõudeid.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit ja hinnatakse bilansis kas soetus- või netorealiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa ja hooned, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses, kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringutena. Kinnisvarainvesteering on bilansis hinnatud nende õiglase väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude ja turuväärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringutelt arvestatud kasumeid/kahjumeid kajastatakse muudes ärituludes/kuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 540 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille maksumus jääb alla 540 euro, kajastatakse 100%-liselt kuludes. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 540

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Transpordivahendid	5 - 10 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	4 aastat
Muud masinad ja seadmed	4 - 10 aastat
Muu materiaalne põhivara	2,5 - 4 aastat

Maad ei amortiseerita.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste soetusmaksumus on võrdne nende nominal väärtusega. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressitulu.

Tulud

Tulud kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt. Kasumeid/kahjumeid põhivara müügist kajastatakse netosummana. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Juhul kui intressitulu laekumine on ebakindel, kajastatakse seda kassapõhiselt, muul juhul tekkepõhiselt.

Kulud

Kulud kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt. Kasumeid/kahjumeid põhivara müügist kajastatakse netosummana. Intressikulu kajastatakse kassapõhiselt.

Seotud osapooled

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes kajastatakse seotud osapooltena tütar- ja siduettevõtjaid ning juhtkonnaga seotud ettevõtteid. Kajastatud on need osapoolte vahelised tehingud, mida konsolideerimise käigus ei elimineerita.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruande kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	702	3 077
Arvelduskontod	2 401 547	2 439 547
Kokku raha	2 402 249	2 442 624

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	293 371	293 371		
Ostjatelt laekumata arved	293 371	293 371		
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 360 823	4 147 649	5 213 174	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 109	10 109		4
Muud nõuded	6 870 654	2 932 516	3 938 138	
Laenunõuded	6 317 062	2 635 099	3 681 963	
Intressinõuded	553 466	297 291	256 175	
Viitlaekumised	126	126		
Ettemaksed	4 714	4 714		
Tulevaste perioodide kulud	4 714	4 714		
Tolli- ja aktsiisinõuded	10 479	10 479		
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 550 150	7 398 838	9 151 312	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	543 677	543 677		
Ostjatelt laekumata arved	543 677	543 677		
Nõuded seotud osapoolte vastu	7 916 787	3 032 956	4 883 831	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 345	6 345		4
Muud nõuded	6 103 114	83 164	6 019 950	
Laenunõuded	6 019 950		6 019 950	
Viitlaekumised	83 164	83 164		
Ettemaksed	8 381	8 381		
Tulevaste perioodide kulud	8 338	8 338		
Muud makstud ettemaksed	43	43		
Tolli- ja aktsiisimaksud	10 925	10 925		
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 589 229	3 685 448	10 903 781	

Suurim laenunõue on Mentenon OÜ-le 6,9 mln €, sellest laenu põhinõue 3,7 mln € (2019.a. 3,0 mln €) ja 2,6 mln € on nõue kinnistu müügist. Nii laenunõude kui kinnistu võla alusvaluuta on EUR. Laenu intressimäär on 3% aastas, lõpptähtaeg on 31.12.2022. Kinnistu võla intressimäär on 2,75% aastas, lõpptähtaeg 28.11.2021.

Nõue koos intressidega RRK OÜ-le kokku 5,3 mln € (2019.a. 4,5 mln €), millest laenu põhiosa 2,0 mln € (2019.a. 1,34 mln €). Laenu alusvaluuta on EUR, intressimäär on 3% aastas, lõpptähtaeg on 31.12.2020. Nõue 3,0 mln € on Logistikapark OÜ osade müügist 2019.a.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		5 289	6 345	62 618
Üksikisiku tulumaks		11 450		4 731
Erisoodustuse tulumaks		760		807
Sotsiaalmaks		10 705		9 302
Kohustuslik kogumispension		454		428
Töötuskindlustusmaksed		552		480
Aktsiisimaks		70 143		24 002
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		230		201
Ettemaksukonto jääk	10 109			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 109	99 583	6 345	102 569

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
10706155	VNM Raudtee OÜ	Eesti	Raudtee haldamine	50	50
12882318	Kummar OÜ	Eesti	Kummi töötlemine	50	50
B92522655	La Laguna De Sierra Blanca S.L.	Hispaania	Kinnisvara haldamine	34	34

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2020
VNM Raudtee OÜ	1 056	0	0	0	-19	0	1 037
Kummar OÜ	0	0	0	0	0	0	0
La LAGuna De Sierra Blanca S.L.	1 354	0	0	0	0	0	1 354
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 410	0	0	0	-19	0	2 391

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	89 523 733
Ostud ja parendused	595 833
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	734 167
Muud muutused	-2 860 000
31.12.2019	87 993 733
Ostud ja parendused	3 727 472
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-17 373
Müügid	-885 949
31.12.2020	90 817 883

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 043 947	5 355 944
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	839 505	674 446

Kinnisvarainvesteeringute väärtuste leidmisel on arvestatud hindamise ajal avaldatud majandusprognosidega ning lao- ja tootmiskinnisvara sektori suhtelise stabiilsusega, mida ei ole oluliselt mõjutanud ka COVID -19 pandeemia ega valitsuse kehtestatud piirangud. Tootlusena on kasutatud määrasid 8-12% sõltuvalt vara tüübist, asukohast ja selle seisukorrast. Samuti on aruande koostamise ajaks majanduse seis ja prognoosid oluliselt paranenud. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud valdavalt atesteeritud hindajat.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ümberhindluse kahjum kokku on 17,4 tuhat eurot, sellest üleshindlus 484,2 tuhat eurot ja allahindlus 501,6 tuhat eurot.

Soetatud on kinnistu kaasomand arenduseks Tervise tn.-I ja kinnistu Telliskivi tn.I Tallinnas.

Aruandeaasta seisuga on konsolideerimisgrupi lõpetamata ehituse maksumus 255,2 tuhat eurot (2019.a.302,1 tuhat eurot), sellest VNM logistikapargis 116,4 tuhat eurot (2019.a. 115,0 tuhat eurot) ja Silikaltsiidi logistikapargis 106,7 tuhat eurot (2019.a. 99,3 tuhat eurot) ning Merepiiga kinnistuga seoses 32,1 tuhat eurot (2019.a. 32,1 tuhat eurot).

Aruandeaastal müüdud kinnistud olid mõeldud päikeseparkide rajamiseks. Seoses osade päikeseprojektide mitterealiseerumise tõttu osteti need kinnistud aruande koostamise perioodil tagasi.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2018							
Soetusmaksumus	10 373	1 100	117 189	128 662	33 194	251 503	413 359
Akumuleeritud kulum	-9 156	-1 100	-80 994	-91 250	-27 254	0	-118 504
Jääkmaksumus	1 217	0	36 195	37 412	5 940	251 503	294 855
Ostud ja parendused	97 600	0	314 663	412 263	30 195	-251 503	190 955
Amortisatsioonikulu	-3 007	0	-11 431	-14 438	-3 218	0	-17 656
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-4 254	-4 254	0	0	-4 254
31.12.2019							
Soetusmaksumus	107 973	1 100	425 707	534 780	59 286	0	594 066
Akumuleeritud kulum	-12 163	-1 100	-90 534	-103 797	-26 369	0	-130 166
Jääkmaksumus	95 810	0	335 173	430 983	32 917	0	463 900
Ostud ja parendused	0	0	630	630	0	2 168 361	2 168 991
Amortisatsioonikulu	-7 492	0	-18 651	-26 143	-5 384	0	-31 527
31.12.2020							
Soetusmaksumus	107 973	1 100	426 337	535 410	59 286	2 168 361	2 763 057
Akumuleeritud kulum	-19 655	-1 100	-109 185	-129 940	-31 753	0	-161 693
Jääkmaksumus	88 318	0	317 152	405 470	27 533	2 168 361	2 601 364

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Masinad ja seadmed	0	4 254
Muud masinad ja seadmed	0	4 254
Kokku	0	4 254

Lõpetamata projektina on kajastatud päikesejaamade seadmed ja sellega seotud paigaldusteenus.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS LHV pank	4 480 651	446 477	4 034 174		1,15	EUR	11.02.2025
AS LHV Pank	7 332 960	760 335	6 572 625		1,10	EUR	11.02.2025
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	7 788 594	558 968	7 229 626		1,55	EUR	07.08.2025
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	1 900 000	79 167	1 820 833		1,85	EUR	07.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	21 502 205	1 844 947	19 657 258				
Laenukohustised kokku	21 502 205	1 844 947	19 657 258				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS LHV Pank	9 949	9 949			18	EUR	10.01.2020
Lühiajalised laenud kokku	9 949	9 949					
Pikaajalised laenud							
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	8 339 215	550 621	7 788 594		1,55	EUR	07.08.2025
Danske Bank A/S Leedu filiaal	8 084 611	751 651	7 332 960		1,1	EUR	11.02.2025
Danske Bank A/S Leedu filiaal	4 922 528	441 141	4 481 387		1,15	EUR	11.02.2025
Pikaajalised laenud kokku	21 346 354	1 743 413	19 602 941				
Laenukohustised kokku	21 356 303	1 753 362	19 602 941				

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid 27,4 mln € AS LHV Pank kasuks ja AS OP Corporate Bank plc Eesti filiaal kasuks 21,4 mln € ning EV kasuks 351,5 tuh.€.

Hüpoteegid on seatud varadele Silikaltsiidi 7, 9, Liivalao tn 8a,11,14,18 Tallinnas, Vana-Narva mnt 20 ning Rööpa 1bja Rööpa IV Maardus ning 62 - 6f,6h,6k ja Lõuna harutee T2 Paldiskis, Rüütli tn 9 Paides, Elektriama tee 97 Narvas. Vallavarale on seatud kommertspant 2,0 mln €.

05.06.2020 Danske Bank A/S Leedu filiaali ja AS LHV Pank vahel sõlmitud lepinguga võeti üle kõik laenulepingud alates oktoobrist AS LHV Pank poolt.

OP Corporate Bank plc Eesti filiaali poolt oli väljastatud garantiikiri 100 tuhandele eurole kehtivusega 31.07.2023.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 249 253	861 493	1 387 760	21
Võlad töövõtjatele	40 278	40 278		
Maksuvõlad	99 583	99 583		4
Muud võlad	95 288	95 288		
Muud viitvõlad	95 288	95 288		
Tagatisrahad ja ostjate ettemaksed	1 152 249	28 296	1 123 953	
Impordimaksukohustus	56 121	56 121		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 692 772	1 181 059	2 511 713	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	264 206	264 206		
Võlad töövõtjatele	34 857	34 857		
Maksuvõlad	102 569	102 569		4
Muud võlad	69 123	69 123		
Muud viitvõlad	69 123	69 123		
Impordimakuskohustus Maksu - ja Tolliametile	28 424	28 424		
Tagatisrahad ja ostjate ettemaksed	274 767	3 190	271 577	
Kokku võlad ja ettemaksed	773 946	502 369	271 577	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	69 720 752	66 666 821
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	17 430 188	16 666 705
Kaubanduse finantseerimise liimit	0	150 000
Garantiikiri	100 000	0
Kokku tingimuslikud kohustised	87 250 940	83 483 526

OP Corporate Bank plc Eesti filiaali poolt on väljastatud garantiikiri kehtivusega 31.07.2023. Garantii on Maksu - ja Tolliametile tütarettevõtja Estonia Logistics OÜ tollilao tegevuse tagamiseks.

Tervise 5 kinnistu mõttelisele osale on seatud hüpoteek 1,128 mln €.

Lisa 11 Sihtfinantseerimine

(eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2019		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud kasumiaruandes	Kajastatud varade soetusmaksumuses	31.12.2020	
	Nõuded	Kohustised					Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks								
palgatoetus	0	0	2 230	0	2 230	0	0	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	0	2 230	0	2 230	0	0	0
Kokku sihtfinantseerimine	0	0	2 230	0	2 230	0	0	0

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 924 025	6 883 734
Rootsi	800	900
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 924 825	6 884 634
Kokku müügitulu	6 924 825	6 884 634
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüri ja kommunaalteenuste müük	6 266 807	6 409 495
Laondus	568 416	422 163
Tolliagentide tegevus	55 985	36 793
Jäätmete ladustamine	14 675	16 183
Kaup	15 704	0
Muud teenused	3 238	0
Kokku müügitulu	6 924 825	6 884 634

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	21	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	734 168
Tulu sihtfinantseerimisest	2 230	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	85 395	1 785
Muud	43	4 735
Kokku muud äritulud	87 689	740 688

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	14 927	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	755 003	907 328
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	769 930	907 328

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	33 067	18 655
Energia	8 156	8 526
Elektrienergia	35	117
Kütus	8 121	8 409
Mitmesugused bürookulud	60 501	52 367
Lähetuskulud	78	11
Koolituskulud	3 464	18 252
Riiklikud ja kohalikud maksud	108 514	108 334
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 110	1 896
Reklaam - ja vahendustasud	2 928	20 637
Teenused töövõtulepingu alusel	470 259	488 729
Remondi-, hooldus- ja valvekulud	1 142 792	1 036 478
Muud	31 483	13 171
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 862 352	1 767 056

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	361 038	289 483
Sotsiaalmaksud	121 739	97 562
Haigustasu	421	528
Kokku tööjõukulud	483 198	387 573
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	21	22
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	7	7
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	11	13
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	2

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	17 373	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	15 749	325
Liikmemaksud	4 960	6 132
Annetused	0	150
Muud	13	2 696
Kokku muud ärikulud	38 095	9 303

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu laenudelt	296 140	297 522
Muud intressitulud	285	271
Kokku intressitulud	296 425	297 793

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-268 526	-291 211
Kokku intressikulud	-268 526	-291 211

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Laenulepingu muudatused	-5 720	0
Pangagarantii tasud	-1 958	-946
Muud	-30 201	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-37 879	-946

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Sihtasutus TS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019
	Nõuded	Kohustised	Nõuded
Sidusettevõtjad	1 955 563		1 875 266
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 314 351	1 387 763	6 041 521
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 909		

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
La Laguna De Sierra Blanca	80 297		3%	EUR	18.09.2025
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegev juhtkond ja tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtted	1 049 767	810 264		EUR	

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
La Laguna De Sierra Blanca, S.L.	57 000	160 000	3%	EUR	18.09.2025
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegev juhtkond ja tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtted	840 492	78 350		EUR	

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020
	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	211

Põhivarade ostud ja müügid

	2020		2019
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Müüdud põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 244 386	885 970	3 000 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	65 171	62 965

Kontsernis on makstud juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasu ja töötasu kokku 65 171 EUR (2019.a. 62 965 EUR), muid soodustusi pole saanud.

Seotud isikutele on arvestatud intresse 117 186 EUR (165 814 EUR).

Kõrgema juhtkonnaga seotud ettevõtetele antud laenude saldo 7,31 mln € (2019.a. 6,04 mln €) on kajastatud koos intressidega, millest nõue RRK OÜ-le 5,27 mln € ja Logistikapark OÜ-le 0,725 mln €. Antud laenudelt on arvestatud intresse 2020.a. 66 302 eurot (2019.a. 77 595 eurot). Kohustus 1,388 mln € on Logistikapark OÜ-le.

Tegemist on valdavalt kinnisvara arenduseks antud laenudega ning ettevõttele on piisavalt vara laenude tagastamiseks.

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	12	4
Nõuded ja ettemaksed	113 377	88 791
Kokku käibevarad	113 389	88 795
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	83 819 514	79 965 623
Nõuded ja ettemaksed	3 405 549	3 322 189
Kinnisvarainvesteeringud	2 200 000	0
Kokku põhivarad	89 425 063	83 287 812
Kokku varad	89 538 452	83 376 607
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	9 949
Võlad ja ettemaksed	31 630	5 011
Kokku lühiajalised kohustised	31 630	14 960
Pikaajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	2 327 762	0
Kokku pikaajalised kohustised	2 327 762	0
Kokku kohustised	2 359 392	14 960
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	83 333 527	77 344 439
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 817 413	5 989 088
Kokku omakapital	87 179 060	83 361 647
Kokku kohustised ja omakapital	89 538 452	83 376 607

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	0	76
Muud äritulud	10 484	0
Mitmesugused tegevuskulud	-9 067	-10 826
Tööjõukulud	-1 331	0
Muud ärikulud	-57 339	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-57 253	-10 750
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	3 853 891	6 090 550
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	-160 000
Intressitulud	50 889	109 309
Intressikulud	-114	-40 021
Muud finantstulud ja -kulud	-30 000	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 817 413	5 989 088
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 817 413	5 989 088

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-57 253	-10 750
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	57 339	0
Kokku korrigeerimised	57 339	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	52 802	-27 902
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 318 759	-1 395
Makstud intressid	-4 923	-59
Kokku rahavood äritegevusest	2 366 724	-40 106
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 257 339	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-1 000
Antud laenud	-150 128	-57 111
Antud laenude tagasimaksed	10 264	19 985
Laekunud intressid	5	6 526
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 397 198	-31 600
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	53 203	158 636
Saadud laenude tagasimaksed	-22 721	-86 988
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	30 482	71 648
Kokku rahavood	8	-58
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4	62
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8	-58
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12	4

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	25 564	2 556	77 344 439	77 372 559
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	5 989 088	5 989 088
31.12.2019	25 564	2 556	83 333 527	83 361 647
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-79 964 269
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				79 964 269
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019				83 361 647
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	25 564	2 556	83 333 527	83 361 647
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 817 413	3 817 413
31.12.2020	25 564	2 556	87 150 940	87 179 060
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-83 818 160
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				83 818 160
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020				87 179 060

Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 25 564 EUR.

Lisa 26 Sündmused pärast aruande kuupäeva

Covid 19 pandeemiast ja kehtestatud eriolukorrast tulenevalt oli 2020. aastal majanduslangus nii Eestis kui ka ülemaailmselt. Haavatavamad sektorid olid lennundus, hotellindus ja turismisektor ning need said tõsisemad tagasilöögid. Samas ei ole kriis veel levinud muudesse sektoritesse laiemalt ning see ei ole mõjunud läbi klientide ka meie tulemustele.

Kuna konsolideerimisgrupi ettevõtete kliendibaas on suhteliselt hajutatud ning klientide seas ei ole suurema riskiga ettevõtteid, siis võib kriisi mõju jõuda viitega, mis ei ole ettevõtte tegevust halvav. Küll on oodata viivitusi arvete tasumisel, hinnasurvet ning suuremat vakantsi.

Arvestades ettevõtte suurt kapitaliseeritust ja liivisust ei ole eelnevast ette näha ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele.

Kuna aruandeaastal suri endine kontserni juhataja ja tegelik kasusaaja, siis sellest tulenevalt on muutunud osanikering. Alates märtsist 2021 kuulub kontsernist enamusosalus Sihtasutusele TS.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.09.2021

ESTONIA CAPITAL OÜ (registrikood: 10571198) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT KARU	Juhatuse liige	15.09.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ESTONIA CAPITAL OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud ESTONIA CAPITAL OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2020 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, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamus alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamus alus

ESTONIA CAPITAL OÜ konsolideeritava tütarettevõtja Denebola OÜ omanduses olevate kinnisvarainvesteeringute kajastamisel õiglaselt väärtuses summas 1 458 733 eurot (31.12.2019 samas summas) ei ole kasutatud ettevõtte väliste ekspertide (atesteeritud kinnisvarahindajad) hinnanguid. Võimalikud kasumid-kahtlused kinnisvarainvesteeringutelt võivad olla märkimisväärsed.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutsete arvestuseksperdi etika koodeksiga (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 arvamusale.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori 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 oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamus alus“ - ESTONIA CAPITAL OÜ konsolideeritava tütarettevõtja Denebola OÜ omanduses olevate kinnisvarainvesteeringute kajastamisel õiglaselt väärtuses summas 1 458 733 eurot (31.12.2019 samas summas) ei ole kasutatud ettevõtte väliste ekspertide (atesteeritud kinnisvarahindajad) hinnanguid. Võimalikud kasumid-kahtlused kinnisvarainvesteeringutelt võivad olla märkimisväärsed.

Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna 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.

Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad 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 auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada 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 finantssteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamus 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 märkimisväärsuste puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Luming

Vandeauditori number 477

Auditoribüroo PL OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 92

Liiva tn 18-6, Tallinn, Harju maakond, 11615

15.09.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

ESTONIA CAPITAL OÜ (registrikood: 10571198) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT LUMING	Vandeaudiitor	15.09.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	83 333 527
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 817 413
Kokku	87 150 940
Jaotamine	
Dividendideks	800 000
Kokku	800 000

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sihtasutus TS	90015169	Eesti	21346 EUR (Lihtomand)
Robin-Alexander Saagim-Ratia	39903281519		2109 EUR (Lihtomand)
Eliko Haak	48605215226		2109 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6663111
Faks	+372 6663110
E-posti aadress	rrk@rrk.ee