

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Osaühing Pärnu Stividorid

**registrikood:** 10740945

**tänavanimi, maja number:** Kaubasadama tee 2

**linn:** Pärnu linn

**vald:** Pärnu linn

**maakond:** Pärnu maakond

**postisihthumber:** 80030

**telefon:** +372 4471700

**faks:** +372 4471701

**e-posti aadress:** stividorid@parnusadam.eu

**veebilehe aadress:** www.parnusadam.eu

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                 | 9  |
| Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad     | 9  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud             | 10 |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad               | 11 |
| Lisa 6 Kasutusrent                          | 11 |
| Lisa 7 Laenukohustised                      | 12 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                  | 12 |
| Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad    | 12 |
| Lisa 10 Osakapital                          | 13 |
| Lisa 11 Müügitulu                           | 13 |
| Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 13 |
| Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud           | 14 |
| Lisa 14 Tööjõukulud                         | 14 |
| Lisa 15 Intressikulud                       | 14 |
| Lisa 16 Intressitulud                       | 14 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                    | 14 |
| Aruande allkirjad                           | 17 |

## Tegevusaruanne

OÜ Pärnu Stividorid asutati 15. veebruaril 2001 AS Transcom poolt. 26. veebruaril 2001 lisandusid osanike ringi AS Pärnu Laevatehas ja AS A&O. Osaühing põhineb 100% Eesti erakapitalil. Osalus jaguneb seisuga 31. detsember 2017 järgmiselt: 75% AS Pärnu Sadam, 25% AS Pärnu Laevatehas.

Alates 01. juulist 2008. aastal, mil OÜ Pärnu Stividorid müüs AS'le Pärnu Sadam sadama- ja stividorteenuseid osutava ettevõtte, on OÜ Pärnu Stividorid põhitegevusalaks sadama piirkonna kinnisvara (J.V. Jannseni tn. kaid ja laoplatse) rendileandmine. OÜ Pärnu Stividorid on andnud oma kaid ja laoplatse pikaajalisele rendile AS'le Pärnu Sadam sadama- ja stividorteenuste osutamiseks.

Müügitulu 2017. aastal oli 76 694, puhaskasum 10 880 ning bilansimaht 2 260 650 eurot.

Juhutuse liikmetele maksti 2017. aastal 45 306 eurot. Töötajaid ei olnud.

Finantskokkuvõtte viimase 2 aasta kohta (tuhandetes eurodes):

|                                   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------|--------|--------|
| Müügitulu                         | 77     | 78     |
| Ärikasum                          | -8     | -42    |
| Puhaskasum                        | 11     | -5     |
| Käibevara kokku                   | 353    | 319    |
| Põhivara kokku                    | 1 908  | 2 079  |
| Varad kokku                       | 2 261  | 2 398  |
| Omakapital                        | 2 252  | 2 241  |
| Omakapitali kordaja (%)           | 99,60  | 93,45  |
|                                   |        |        |
| Tulususe suhtarvud (%):           |        |        |
| Käibe ärirentaablus               | -10,39 | -53,85 |
| Käibe puhasrentaablus             | 14,29  | -6,41  |
| Varade puhasrentaablus (ROA)      | 0,49   | -0,21  |
| Omakapitali puhasrentaablus (ROE) | 0,49   | -0,22  |
|                                   |        |        |
| Likviidsussuhtarvud               |        |        |
| Maksevõime kordaja                | 44,13  | 2,03   |
| Likviidsuskordaja                 | 20,75  | 0,09   |

Käibe ärirentaablus: ärikasum/müügitulud\*100

Käibe puhasrentaablus: puhaskasum/müügitulud\*100

Varade puhasrentaablus: puhaskasum/keskmine vara\*100

Omakapitali puhasrentaablus: puhaskasum/keskmine omakapital\*100

Maksevõime kordaja: käibevara/lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja: likviidsed varad/lühiajalised kohustused

2018. a. eesmärgiks on edasi rentida J.V. Jannseni tänava kaisid AS Pärnu Sadamale stividorteenuste osutamiseks.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017       | 31.12.2016       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 166 431          | 14 159           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 186 180          | 304 464          | 2,17    |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>352 611</b>   | <b>318 623</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 2 539            | 2 539            | 3       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 0                | 159 180          | 2,17    |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 580 000        | 1 580 000        | 4       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 325 500          | 337 750          | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 908 039</b> | <b>2 079 469</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 260 650</b> | <b>2 398 092</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 8 319            | 156 641          | 8,17    |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>8 319</b>     | <b>156 641</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>8 319</b>     | <b>156 641</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 958 672          | 958 672          | 10      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 109 928          | 109 928          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 172 851        | 1 177 949        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 10 880           | -5 098           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 252 331</b> | <b>2 241 451</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 260 650</b> | <b>2 398 092</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017          | 2016           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 76 694        | 77 730         | 11      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -11 307       | -12 307        | 12      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -693          | -2 869         | 13      |
| Tööjõukulud                                 | -60 257       | -60 630        | 14      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -12 250       | -43 950        | 4,5     |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-7 813</b> | <b>-42 026</b> |         |
| Intressitulud                               | 19 538        | 39 001         | 15      |
| Intressikulud                               | -845          | -2 073         | 16      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>10 880</b> | <b>-5 098</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>10 880</b> | <b>-5 098</b>  |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Pärnu Stividorid 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet tuginedes Raamatupidamise seaduse § 29 lg 1 punkt 4 erisusele, mille kohaselt konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritavate üksuste bilansimahud kokku ei ületa 5% konsolideeriva üksuse bilansimahust ja müügitulu ei ületa 5% konsolideeriva üksuse müügitulust on vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest.

### Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade puhul.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Sellised kasumid ja kahjumid, mis moodustavad muu koondkasumi või –kahjumi, kajastatakse koondkasumiaruandes. Sellisteks kasumiteks või kahjumiteks on:

- välismaise äriüksuse finantsnäitajate ümberarvestamisel tema arvestusvaluutast esitusvaluutasse tekkinud vahed;
- muud kasumid ja kahjumid, mille kajastamist Raamatupidamise Toimkonna juhendid ei reguleeri, kuid mis vastavalt SME IFRSile või IFRSile kajastatakse koondkasumiaruandes.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

### Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide (kuni kolmekuulise tähtajaga) ja rahaturufondi osakute saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringus- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

### Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses ning jagatakse lühi- ja pikaajalisteks vastavalt sellele, kas laekumistähtaeg on vähem kui 1 aasta või üle 1 aasta.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel). Omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeringuobjekti bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, millest arvatakse maha ebatõenäolised laekumised.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtusele, on näiteks võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Vajadust allahindluseks hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä või vastava kulu puudumisel muu ärituluna.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), v.a. edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nimiväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud".

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone või mõlemad), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse või õiglase väärtuse meetodist.

Õiglase väärtuse meetod baseerub juhtkonna hinnangul. Vajadusel kaasatakse sõltumatuid kinnisvara hindajaid. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud/Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu objekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt ning ebamõistlikke kulutusi tegemata hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Immateriaalne vara kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest.

### Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara, soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ning materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langusele. Juhul, kui Ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test.

**Rendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseermispõhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

**Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

**Tulud**

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

**Maksustamine**

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis kasumit kasumi tekkimise momendil, vaid selle jaotamise hetkel. Alates 01. jaanuarist 2015 maksustatakse dividende tulumaksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksu kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel, olenemata sellest, millal dividendid välja makstakse.

**Seotud osapooled**

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2017     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Muud nõuded                       | 186 180        | 186 180                           | 0                   |
| Laenunõuded                       | 186 180        | 186 180                           | 0                   |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>186 180</b> | <b>186 180</b>                    | <b>0</b>            |
|                                   |                |                                   |                     |
|                                   | 31.12.2016     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Muud nõuded                       | 463 644        | 304 464                           | 159 180             |
| Laenunõuded                       | 463 644        | 304 464                           | 159 180             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>463 644</b> | <b>304 464</b>                    | <b>159 180</b>      |

Laenu nõudena on kajastatud 2008. aastal ettevõtte müügist tekkinud pikaajaline nõue. Nõude intressimäär on 6% ja nõude laekumise lõpptähtaeg on 30.06.2018. Nõue on ilma tagatiseta.

## Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|----------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                | 31.12.2016       | 31.12.2017 |
| 10110066                                               | Osaühing SUURNA SADAM  | Eesti      |                | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |              |              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2016   | 31.12.2017   |
| Osaühing SUURNA SADAM                                                 | 2 539        | 2 539        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>2 539</b> | <b>2 539</b> |

Tütarettevõtte omakapital seisuga 31.12.2017. aastal oli 2 539 eurot (seisuga 31.12.2016 2 539 eurot).

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod               |           |           |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
|                                      |           | Kokku     |
|                                      | Maa       |           |
| <b>31.12.2015</b>                    |           |           |
| Soetusmaksumus                       | 1 611 700 | 1 611 700 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 1 611 700 | 1 611 700 |
|                                      |           |           |
| Allahindlused väärtuse languse tõttu | -31 700   | -31 700   |
|                                      |           |           |
| <b>31.12.2016</b>                    |           |           |
| Soetusmaksumus                       | 1 580 000 | 1 580 000 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 1 580 000 | 1 580 000 |
|                                      |           |           |
|                                      |           |           |
| <b>31.12.2017</b>                    |           |           |
| Soetusmaksumus                       | 1 580 000 | 1 580 000 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 1 580 000 | 1 580 000 |

|                                                 | 2017   | 2016   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 76 694 | 76 694 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 11 307 | 11 307 |

Kinnisvarainvesteering sisaldab Pärnus J.V.Jannseni tn. 44, 46, 50a kinnistuid ning Suuna paadisadama kinnistut Tahkuranna vallas. J.V. Jannseni tänava kinnistud on panditud AS SEB Panga kasuks pangalt saadud pikaajalise laenu tagatiseks.

Kuna antud kinnistute väärtust ei ole võimalik mõistliku kulu ja pingutusega usaldusväärselt hinnata - lähipiirkonnas puudub turg sadamarajatiste osas, siis ei ole võimalik kasutada võrdlushinna meetodit sarnaste objektide osas, ja 31.12.2016 ning 31.12.2017 seisuga on kinnisvarainvesteeringud kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Renditulu osas vaata ka lisa 10.

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     | Ehitised | Kokku   |
|---------------------|----------|---------|
| <b>31.12.2015</b>   |          |         |
| Soetusmaksumus      | 350 000  | 350 000 |
| Akumuleeritud kulum | 0        | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 350 000  | 350 000 |
| Amortisatsioonikulu | -12 250  | -12 250 |
| <b>31.12.2016</b>   |          |         |
| Soetusmaksumus      | 350 000  | 350 000 |
| Akumuleeritud kulum | -12 250  | -12 250 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 337 750  | 337 750 |
| Amortisatsioonikulu | -12 250  | -12 250 |
| <b>31.12.2017</b>   |          |         |
| Soetusmaksumus      | 350 000  | 350 000 |
| Akumuleeritud kulum | -24 500  | -24 500 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 325 500  | 325 500 |

## Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2017              | 2016              |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 76 694            | 76 694            |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |                   |                   |
|                                                                         | <b>31.12.2017</b> | <b>31.12.2016</b> |
| 12 kuu jooksul                                                          | 76 694            | 76 694            |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 70 303            | 146 997           |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                | 1 611 700         | 1 611 700         |
| <b>Kokku</b>                                                            | <b>1 611 700</b>  | <b>1 611 700</b>  |

Osaühing on andnud oma kinnistud sadamateenuste osutamiseks rendile AS Pärnu Sadamale. Renditulu kinnistute rendi eest oli 2017. ja 2016. aastal 76 694 eurot (vaata lisa 11). Lepingu lõpptähtaeg 01.12.2019.

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2017       | 31.12.2016       |
| Muud varad                                            | 1 555 000        | 1 555 000        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>1 555 000</b> | <b>1 555 000</b> |

Tagatiseks on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud Pärnu linnas asuvad kinnistud (lisa 4) bilansilises väärtuses 1 555 000 eurot.

SEB Panga kasuks on seatud järgmised hüpoteegid ja tagatised:

- 1) järjestikused hüpoteegid summas 415 426 eurot (lisatuna hüpoteegiintress ja kõrvalnõuded), 479 337 eurot (lisatuna hüpoteegiintress ja kõrvalnõuded), 1 022 586 eurot (lisatuna hüpoteegiintress ja kõrvalnõuded), 319 558 eurot (lisatuna hüpoteegiintress ja kõrvalnõuded), kinnistule Jannseni 44, Pärnu;
- 2) esimese järjekoha hüpoteek summas 1 233 495 eurot kinnistule Jannseni 46, Pärnu;
- 3) järjestikused hüpoteegid summas 191 735 eurot (lisatuna hüpoteegiintress ja kõrvalnõuded), 115 041 eurot (lisatuna hüpoteegiintress ja kõrvalnõuded), 332 341 eurot (lisatuna hüpoteegiintress ja kõrvalnõuded), 466 555 eurot (lisatuna hüpoteegiintress ja kõrvalnõuded), kinnistule Jannseni 50a, Pärnu.

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad töövõtjatele               | 3 000          | 3 000          |
| Maksuvõlad                       | 5 319          | 5 319          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>8 319</b>   | <b>8 319</b>   |
|                                  | 31.12.2016     | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 102 731        | 102 731        |
| Võlad töövõtjatele               | 3 000          | 3 000          |
| Maksuvõlad                       | 5 361          | 5 361          |
| Muud võlad                       | 76             | 76             |
| Intressivõlad                    | 76             | 76             |
| Pikaajaline võlakohustus         | 45 473         | 45 473         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>156 641</b> | <b>156 641</b> |

Pikaajaline kohustus oli võlakohustus omanikele. Tagasimakse tähtaeg oli 30.11.2017. aastal ning laenuintress oli 2% aastas.

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2017       | 31.12.2016       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 946 985          | 938 281          |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 236 746          | 234 570          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>1 183 731</b> | <b>1 172 851</b> |

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga. Maksumäär väljamakstud dividendide summalt on 20/80. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. OÜ Pärnu Stividoride jaotuskõlblik kasum seisuga 31. detsember 2017. aastal on 1 183 731 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 236 746 eurot ja seega netodividendidena saaks maksimaalselt välja maksta 946 985 eurot (vt. tabel). Dividendide summa arvutamisel on jälgitud, et jaotatavate netodividendide ja kasumiaruandes dividendide jaotamisel kajastuva tulumaksu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017.

## Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                            | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                 | 958 672    | 958 672    |
| Osade arv (tk)                                                                                                                             | 2          | 2          |
| Osade nimiväärtus (eurodes)<br>AS Pärnu Sadam 1 osa nimiväärtusega 719 004 eurot<br>AS Pärnu Laevatehas 1 osa nimiväärtusega 239 668 eurot |            |            |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2017          | 2016          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 76 694        | 77 730        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>76 694</b> | <b>77 730</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>76 694</b> | <b>77 730</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Kinnisvara üürileandmine                    | 76 694        | 76 694        |
| Muu tulu                                    | 0             | 1 036         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>76 694</b> | <b>77 730</b> |

## Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2017          | 2016          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügi eesmärgil ostetud kaubad                   | 0             | 1 000         |
| Maamaks                                          | 11 307        | 11 307        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>11 307</b> | <b>12 307</b> |

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2017       | 2016         |
|----------------------------------------|------------|--------------|
| Auditiorteenuste kulu                  | 0          | 2 000        |
| Hoolduskulud                           | 523        | 560          |
| Muud                                   | 170        | 309          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>693</b> | <b>2 869</b> |

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2017          | 2016          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                            | 45 306        | 45 587        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 14 951        | 15 043        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>60 257</b> | <b>60 630</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 1             | 1             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |               |               |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1             | 1             |

## Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2017        | 2016          |
|----------------------------|-------------|---------------|
| Intressikulu laenudelt     | -845        | -2 073        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-845</b> | <b>-2 073</b> |

## Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

|                            | 2017          | 2016          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Intressitulu laenudelt     | 19 538        | 39 001        |
| <b>Kokku intressitulud</b> | <b>19 538</b> | <b>39 001</b> |

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | AS Pärnu Sadam |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti          |

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

|                                                                                                                                                         | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 186 180    | 0          | 463 644    | 102 731    |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                                            | 0          | 0          | 0          | 45 550     |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 3 000      | 0          | 3 000      |

| 2017                                                                                                                             | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja                                                                                                                     |                            |                             |              |             |             |
| AS Pärnu Sadam                                                                                                                   | 277 464                    | 0                           | 6%           | EUR         | 30.06.2018  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |                            |                             |              |             |             |
| AS A&O                                                                                                                           | 0                          | 11 387                      | 2%           | EUR         | 30.11.2017  |
| AS Transcom                                                                                                                      | 0                          | 22 775                      | 2%           | EUR         | 30.11.2017  |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     |                            |                             |              |             |             |
| AS Pärnu Laevatehas                                                                                                              | 0                          | 11 387                      | 2%           | EUR         | 30.11.2017  |

| 2016                                                                                                                             | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja                                                                                                                     |                            |                             |              |             |             |
| AS Pärnu Sadam                                                                                                                   | 350 000                    | 0                           | 6%           | EUR         | 30.06.2018  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |                            |                             |              |             |             |
| AS A&O                                                                                                                           | 0                          | 15 000                      | 2%           | EUR         | 30.11.2017  |
| AS Transcom                                                                                                                      | 0                          | 30 000                      | 2%           | EUR         | 30.11.2017  |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     |                            |                             |              |             |             |
| AS Pärnu Laevatehas                                                                                                              | 0                          | 15 000                      | 2%           | EUR         | 30.11.2017  |

**Ostud ja müügid**

|              | 2017  |        | 2016  |        |
|--------------|-------|--------|-------|--------|
|              | Ostud | Müügid | Ostud | Müügid |
| Emaettevõtja | 0     | 76 731 | 1 000 | 76 731 |

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

|                 | 2017   | 2016   |
|-----------------|--------|--------|
| Arvestatud tasu | 45 306 | 45 587 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2018

**Osaühing Pärnu Stividorid (registrikood: 10740945) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MATI EINMANN       | Juhatuse liige     | 15.03.2018           |
| RAUL OBERG         | Juhatuse liige     | 29.03.2018           |
| KASPAR KOKK        | Juhatuse liige     | 16.04.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 172 851        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 10 880           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 183 731</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 183 731        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 183 731</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 76694           | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Liik              | Sisu                     |
| Telefon           | +372 4471700             |
| Faks              | +372 4471701             |
| E-posti aadress   | stividorid@parnusadam.eu |
| Veebilehe aadress | www.parnusadam.eu        |