

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: aktsiaselts AQUA MARINA

registrikood: 10120426

tänava/talu nimi, Võru tn 176

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50112

telefon: +372 6100100

faks: +372 4533630

e-posti aadress: antti@olerex.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 5 Varud	13
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 9 Muud nõuded	15
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 12 Kasutusrent	17
Lisa 13 Laenukohustised	18
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 16 Aktsiakapital	20
Lisa 17 Müügitulu	20
Lisa 18 Muud äritulud	20
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 21 Tööjõukulud	22
Lisa 22 Intressikulud	22
Lisa 23 Intressitulud	22
Lisa 24 Tulumaks	22
Lisa 25 Seotud osapooled	22
Lisa 26 Sündmused pärast aruandekuupäeva	23
Lisa 27 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Lisa 31 Negatiivne käibekapital	27
Aruande allkirjad	28
Vandeaudiitori aruanne	29

Tegevusaruanne

Aqua Marina AS on asutatud 23. novembril 1990 AS M&V nime all. Pärast äriregistri asutamist on ettevõtte 15. novembril 1996 ümber registreeritud äriregistrisse.

Aqua Marina AS põhitegevusalaks on investeeringud kinnisvarasse ja väärtpaberitesse ning olemasolevate investeeringute juhtimine.

2019 aasta tähtsaimaks investeeringuks oli Oiltanking Tallinn AS aktsiate omandamine Saksa terminalioperaatorilt Oiltanking GmbH. Ostujärgse nimega Olerex Terminal AS-le kuulub Eesti üks kaasaegsemaid kütuseterminale Muuga sadama vabatsoonis kogumahuga 78 000m³.

Samuti anti käiku teenindusjaamad Tallinn-Tartu maanteel Peetris ja Jõgevamaal Mustvees. Alustati kahe suure teenindusjaama ehitusega Tartus, mille mõlema käivitamine jäi 2020 aastasse.

2020 aastal jätkuvad investeeringud kütuse ladustamise ning hulgi- ja jaemüügi infrastruktuuri.

Aqua Marina AS konsolideerimisgruppi kuuluvad emaettevõtja Aqua Marina AS ja tütarettevõtja Olerex Terminal AS.

Ettevõtte majandustulemused sõltuvad makromajanduskeskkonnast. Hooajalisus mõjutab ettevõtte tegevust vähesel määral. Ettevõtte majandustegevusega kaasnevad olulisemad sotsiaalsed ja keskkonnamõjud puuduvad.

Aktsiaseltsi juhatus on üheliikmeline. Juhatus ega nõukogu liikmetele tasu ei makstud. Juhatus liikme ametileping ei sisalda boonusskeeme ega erakorralisi lahkumishüvitisi.

Ajavahemikul 12.märtsist kuni 17.maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdase leviku tõttu eriolukord. Eriolukorrast tingitud ebamäärasuse mõju majandusele on ebaselge. Juhtkond eeldab, et nimetatud asjaoludest tulenevalt ei ole vajadust 2019.a. aastaaruannet korrigeerida. AS Aqua Marina on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Finantsnäitaja	2019
Müügitulu	16 015 395
Puhasrentaablus (%)	111,68
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,68
ROA (%)	10,81
ROE (%)	23,86

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/(lühiajalised kohustused)

ROA (%) = puhaskasum/(varad kokku)*100

ROE (%) = puhaskasum/(omakapital kokku)*100

Eelmise perioodi võrdlusandmeid ei ole esitatud arvestusmetoodika muutmise tõttu. Erinevalt 2019 aastast ei koostatud 2018 aastal konsolideeritud aruannet.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	300 848	10 654	2
Nõuded ja ettemaksed	21 141 075	986 990	3
Varud	6 221 309	3 568 168	5
Kokku käibevarad	27 663 232	4 565 812	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 283 491	4 178 657	7,8
Nõuded ja ettemaksed	0	207 763	3
Kinnisvarainvesteeringud	118 822 051	105 087 711	10
Materiaalsed põhivarad	13 601 470	7 027 835	11
Immateriaalsed põhivarad	32 062	0	
Kokku põhivarad	137 739 074	116 501 966	
Kokku varad	165 402 306	121 067 778	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 620 285	5 947 474	13
Võlad ja ettemaksed	33 341 632	13 846 246	14
Kokku lühiajalised kohustised	40 961 917	19 793 720	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	49 449 413	40 182 980	13
Võlad ja ettemaksed	13 656	0	14
Kokku pikaajalised kohustised	49 463 069	40 182 980	
Kokku kohustised	90 424 986	59 976 700	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	64 000	64 000	16
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	57 020 688	51 669 344	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 886 241	9 351 343	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	74 977 320	61 091 078	
Kokku omakapital	74 977 320	61 091 078	
Kokku kohustised ja omakapital	165 402 306	121 067 778	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	16 015 395	8 795 506	17
Muud äritulud	10 294 911	2 665 486	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-886 179	0	19
Mitmesugused tegevuskulud	-467 366	-472 753	20
Tööjõukulud	-498 988	-66 500	21
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-652 379	-440 663	11
Muud ärikulud	-253 011	-132 107	
Ärikasum (kahjum)	23 552 383	10 348 969	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-741 372	-677 951	7
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 658 533	1 356 126	8
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-4 202 544	0	7
Intressitulud	38 503	45 895	23
Intressikulud	-1 093 566	-974 983	22
Muud finantstulud ja -kulud	-325 696	3 287	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 886 241	10 101 343	
Tulumaks	-1 000 000	-750 000	24
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 886 241	9 351 343	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	17 886 241	9 351 343	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	23 552 383	10 348 969	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	652 379	440 663	11
Muud korrigeerimised	-9 787 446	0	
Kokku korrigeerimised	-9 135 067	440 663	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-19 879 288	-415 170	3
Varude muutus	-2 653 141	-3 568 168	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	11 596 164	3 610 069	14
Kokku rahavood äritegevusest	3 481 051	10 416 363	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 553 264	-3 303 427	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-7 645 894	-10 468 727	10
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-1 175 000	
Antud laenud	0	-506 030	
Antud laenude tagasimaksed	0	100 002	
Laekunud intressid	38 503	45 895	23
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 160 655	-15 307 287	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	24 351 375	39 889 413	
Saadud laenude tagasimaksed	-13 412 131	-31 640 958	
Makstud intressid	-1 093 566	-974 983	22
Makstud dividendid	-2 352 000	-2 200 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-523 880	-550 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 969 798	4 523 472	
Kokku rahavood	290 194	-367 452	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 654	378 106	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	290 194	-367 452	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	300 848	10 654	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	64 000	6 391	54 669 344	54 739 735
Aruandeaasta kasum (kahjum)			9 351 343	9 351 343
Väljakuulutatud dividendid			-3 000 000	-3 000 000
31.12.2018	64 000	6 391	61 020 687	61 091 078
Aruandeaasta kasum (kahjum)			17 886 242	17 886 242
Väljakuulutatud dividendid			-4 000 000	-4 000 000
31.12.2019	64 000	6 391	74 906 929	74 977 320

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Aqua Marina 2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruande koostamisel lähtutakse skeemist 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes täismahus aruandena.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud emaettevõtte Aqua Marina AS ja tütarettevõtte Olerex Terminal AS. Elimineeritud on kõik kontsernisiseseid nõudeid ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Ebaolulisi tütarettevõtteid ei ole konsolideeritud.

Raha

Raha ja selle lähendid kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni kolm kuud ja rahaturufondi osakuid. Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused Välisvaluutas toimunud tehingud on raamatupidamises kajastamisel ümber hinnatud tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi järgi. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused on aastaaruandes esitatud bilansi kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi järgi. Ümberhindlustest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants-ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest. Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist. Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel); investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ning bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga; omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega. Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses või diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Nõude nüüdisväärtuse leidmisel kasutatakse sisemise intressimäära meetodit. Sisemine intressimäär on selline intressimäär, millega nõudest või kohustusest tulenevaid rahavoogusid diskonteerides on tulemuseks antud nõude või kohustuse hetke bilansiline maksumus.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi. Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodil kajastades, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korregeerides hinnangut erinevuste suhtes), kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" (kirjel "Muud ärikulud"/ "Muud äritulud"). Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1500 eurot. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumusest, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimaliku väärtuse

langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Firmaväärtus

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolu muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Väärtuse test firmaväärtuse suhtes viiakse läbi koos raha genereeriva üksusega, mille juurde firmaväärtus kuulub. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata. Negatiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandatud netovara õiglase väärtus ületab omandatud osaluse soetusmaksumust.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes kuluna.

Piiramata kasutusega objekte (maa) ei amortiseerita.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	20
Rajatised	15
Transpordivahendid	7
Arvutitehnika	5
Muu põhivara	7

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete

miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrduv

saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja

tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne. Kapitalirendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortisatsioonipõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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.

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

Finantskohustust liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast.

Tulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdüd toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja AS-i Aqua Marina on tekkinud summale nõudeõigus.

Kulud

Kuludid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu.

Lähtuvalt RTJ 2 alates 01.01.2011 saldeeritakse lisaks muudele ärikuludele ja tuludele ka elektri ning muude sarnaste teenuste vahendusest saadud tulud ja kulud.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks oli 2018. aastal 20/80 väljamakstavalt netosummal. Aastal 2019. oli ettevõtte võimalik

dividendide väljamaksetele rakendada soodsamat maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni

kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel oli 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu

kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise üle või oluline mõju teise osapoole äriolude otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtjat (ning seda kontrollivaid või selle üle olulist mõju omavaid isikuid)

- tütar- ja sidusettevõtjaid
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid äriühinguid (nt emaettevõtja ülejäänud tütarettevõtjad)
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest aktsionäre (v.a juhul, kui asjaomastel isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele)
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	6 848	10 654
Pangakontod	294 000	0
Kokku raha	300 848	10 654

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	20 880 443	20 880 443		4
Ostjatelt laekumata arved	20 882 198	20 882 198		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 755	-1 755		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 821	1 821		6
Muud nõuded	61 000	61 000		9
Laenunõuded	61 000	61 000		
Intressinõuded	0	0		
Viitlaekumised	0	0		
Ettemaksed	197 811	197 811		
Tulevaste perioodide kulud	121 789	121 789		
Muud makstud ettemaksed	76 022	76 022		
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 141 075	21 141 075		

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	210 824	210 824		4
Ostjatelt laekumata arved	212 579	212 579		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 755	-1 755		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	93 124	93 124		6
Muud nõuded	825 416	617 653	207 763	9
Laenunõuded	792 507	584 744	207 763	
Intressinõuded	2 380	2 380		
Viitlaekumised	30 529	30 529		
Ettemaksed	65 389	65 389		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 194 753	986 990	207 763	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	20 882 198	212 579
Ostjatelt laekumata arved	20 882 198	212 579
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 755	-1 755
Kokku nõuded ostjate vastu	20 880 443	210 824

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tooraine ja materjal	5 499	0
Tooraine ja materjal	5 499	0
Lõpetamata toodang	6 215 810	3 568 168
Kinnisvara arendus	6 215 810	3 568 168
Kokku varud	6 221 309	3 568 168

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0		0	65
Käibemaks	0	57 061	92 437	0
Üksikisiku tulumaks	1 500	26 671	0	0
Erisoodustuse tulumaks	0	64 145	0	0
Sotsiaalmaks	0	48 867	0	107
Kohustuslik kogumispension	0	2 046	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	2 672	0	0
Aktsiisimaks	0	19 523 599	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	406	0	0
Ettemaksukonto jääk	321		687	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 821	19 725 467	93 124	172

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10853459	Velmares Oü	Eesti	Kinnisvara ja investeringute haldamine	100	100
11538292	Genorama Oü	Eesti	Teadus- ja arendustegevus biotehnoloogia vallas	60	0
38231154	Bukovina Solar 1 Ltd	Ukraina	Elektrienergia tootmine	100	100
10178087	Olerex Terminal AS	Eesti	Heledate naftasaaduste ja vedelkemikaalide ladustamisteenuste	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2019
Velmares OÜ	130 505	-1 160	0	129 345
Genorama OÜ	82 327	0	-82 327	0
Bukovina Solar 1 Ltd	470 212	-740 212	270 000	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	683 044	-741 372	187 673	129 345

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Olerex Terminal AS	100	30.08.2019	6 601 355

Tütarettevõtte Olerex Terminal AS soetamisel tekkis positiivne firmaväärtus summas 4 202 544 tuhat eurot, mis on kantud kuludesse seisuga 31.12.2019

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10136870	Olerex AS	Eesti	Mootorkütuse jaemüük, sh tanklate tegevus	50	50
10498449	Flexoil OÜ	Eesti	Õlide, määrdeainete ning tehniliste vedelike jae- ja hulgimüük	48.50	48.50
10102144	Propaan AS	Eesti	Vedelgaasi töötlemine ja müük	35.70	35.70
10017303	Krooning AS	Eesti	Mootorkütuse jaemüük, sh tanklate tegevus	20	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Olerex AS	1 878 164	1 471 492	3 349 656
Flexoil OÜ	611 374	133 499	744 873
Propaan AS	907 885	53 542	961 427
Krooning AS	98 190	0	98 190
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 495 613	1 658 533	5 154 146

Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	61 000	61 000		15%	EUR	31.12.2021
Intressinõuded	0	0				
Viitlaekumised	0	0				
Kokku muud nõuded	61 000	61 000				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	792 507	584 744	207 763	1,9%	EUR	15.02.2020
Intressinõuded	2 380	2 380				
Viitlaekumised	30 529	30 529				
Kokku muud nõuded	825 416	617 653	207 763			

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	88 418 319
Ostud ja parendused	10 468 727
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 500 665
Ümberliigitamised	3 700 000
31.12.2018	105 087 711
Ostud ja parendused	3 946 894
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	9 787 446
31.12.2019	118 822 051

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 688 715	8 719 174
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	130 093	472 753

Seisuga 31.12.2019 on kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnanud juhatus. Hinnatava vara investeeringuväärtuse hindamisel lähtutakse selle olemasolevast või kavandavast kasutusest ning investeeringuväärtus ei pruugi olla seotud turuga. Tegemist on väärtusega, mille vara omandab kindlate investeerimiseesmärkide ja/või -kriteeriumide tõttu. Antud asukohas ei ole muud kasutusotstarbed finantsmajanduslikult otstarbekad, mistõttu on hinnatava vara olemasolev kasutus ühtlasi ka vara parimaks kasutuseks. Hinnatava vara näol on tegemist eriotstarbelise varaga (tanklaga). Tulenevalt hindamise eesmärgist ja hinnatavast väärtuse liigist ei ole turutasuvuse analüüs otseselt oluline või vajalik.

Investeeringuväärtuse hindamisel on kasutatud tulumeetodit (Income Approach), sest vara poolt genereeritavad rahavood on ettevõtte jaoks peamised. Tulumeetodi puhul on kasutatud hindamisel diskonteeritud rahavoogude meetodit, mis analüüsib vara võimet genereerida rahavoogu tulevikus ning investeeringuväärtusena käsitletakse oodatavate rahavoogude nüüdisväärtust.

Kapitalisatsioonimäärana on arvestatud väga heas asukohas (Tallinn, Tartu) asuvatel tanklatel 10-12%, piirkondlikes (väiksemates) tõmbekeskustes ning soodsates asukohtades (magistraalteede ääres, teistest tanklatest eemal) 15% ning vähesoositud ja ühtlasi riskantsemates asukohtades 18%. Diskontomäärana on arvestatud 10,5%. Prognoosiperioodiks on arvestatud 5+1 aastat.

Seisuga 31.12.2018 põhines kinnisvarainvesteeringutena kajastatud tanklate väärtus sõltumatu eksperdi hinnangutel. Seisuga 31.12.2019 on hindamisel kasutatud sama meetodit ja eeldusi. Aluseks on tanklate 6 aasta rahavoog, millest on maha arvatud 40% üldkulude osa.

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

										Kokku
	Ehitised	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2017										
Soetusmaksumus	2 968 043	66 461	81 824	3 068 981	3 217 266	572 983	970 160	3 700 000	4 670 160	11 428 452
Akumuleeritud kulum	-973 007	-65 824	-84 476	-2 081 793	-2 232 093	-358 281				-3 563 381
Jääkmaksumus	1 995 036	637	-2 652	987 188	985 173	214 702	970 160	3 700 000	4 670 160	7 865 071
Ostud ja parendused	275 620	2 715			2 715	86	2 920 006	105 000	3 025 006	3 303 427
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost								105 000	105 000	105 000
Uute ehitiste ost, uuehitus, parendused	275 620						2 920 006		2 920 006	3 195 626
Muud ostud ja parendused		2 715			2 715	86				2 801
Amortisatsioonikulu	-80 252	-685	-1 775	-302 296	-304 756	-55 655				-440 663
Ümberliigitamised								-3 700 000	-3 700 000	-3 700 000
31.12.2018										
Soetusmaksumus	3 243 663	69 176	81 824	3 068 981	3 219 981	573 069	3 890 166	105 000	3 995 166	11 031 879
Akumuleeritud kulum	-1 053 259	-66 509	-86 251	-2 384 089	-2 536 849	-413 936				-4 004 044
Jääkmaksumus	2 190 404	2 667	-4 427	684 892	683 132	159 133	3 890 166	105 000	3 995 166	7 027 835
Ostud ja parendused		45 328			45 328		2 492 936	15 000	2 507 936	2 553 264
Muud ostud ja parendused		45 328			45 328		2 492 936	15 000	2 507 936	2 553 264
Lisandumised äriühenduste kaudu	1 705 164		10 470	2 742 585	2 753 055	23 991	187 710		187 710	4 669 920
Amortisatsioonikulu	-122 297	-8 643	-5 317	-461 072	-475 032	-55 050				-652 379
Ümberliigitamised	22 450		22 322	219 318	241 640	36 706	-300 796		-300 796	
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	22 450		22 322	219 318	241 640	36 706	-300 796		-300 796	
Muud muutused							2 830		2 830	2 830
31.12.2019										
Soetusmaksumus	4 045 403	43 710	38 214	3 984 893	4 066 817	229 455	6 272 846	120 000	6 392 846	14 734 521
Akumuleeritud kulum	-249 682	-4 358	-15 166	-799 170	-818 694	-64 675	0	0		-1 133 051
Jääkmaksumus	3 795 721	39 352	23 048	3 185 723	3 248 123	164 780	6 272 846	120 000	6 392 846	13 601 470

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	12 690 821	8 719 174

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	12 690 821	8 719 174
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	116 769 000	100 447 000
Masinad ja seadmed	487 481	683 132
Kokku	117 256 481	101 130 132

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen sidusettevõtelt	1 080 257	1 080 257			3%	EUR	31.12.2022
Lühiajaline laen SEB	6 540 028	6 540 028			1,65%	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	7 620 285	7 620 285					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen sidusettevõtelt	14 798 664	0	14 798 664	0	3%	EUR	31.12.2022
Pikaajaline laen SEB	34 650 749	0	34 650 749	0	1,65%	EUR	15.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	49 449 413		49 449 413	0			
Laenukohustised kokku	57 069 698	7 620 285	49 449 413	0			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen sidusettevõtelt	1 080 257	1 080 257			3%	EUR	31.12.2022
Lühiajaline laen SEB	4 867 217	4 867 217			1,65%	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	5 947 474	5 947 474					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen sidusettevõtelt	12 040 019		12 040 019		3%	EUR	31.12.2022
Pikaajaline laen SEB	28 142 961		28 142 961		1,65%	EUR	15.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	40 182 980		40 182 980				
Laenukohustised kokku	46 130 454	5 947 474	40 182 980				

AS Aqua Marina pangalaenude tagatiseks on hüpoteek tanklatele bilansilises väärtuses 63 000 000 EUR ja kommertspant

ettevõtte vallasvarale.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 710 022	2 710 022		
Võlad töövõtjatele	31 632	31 632		
Maksuvõlad	19 725 467	19 725 467		6
Muud võlad	10 330 202	10 330 202		
Intressivõlad	6 184 123	6 184 123		
Muud viitvõlad	4 146 079	4 146 079		
Saadud ettemaksed	557 965	544 309	13 656	
Tulevaste perioodide tulud	557 965	544 309	13 656	
Kokku võlad ja ettemaksed	33 355 288	33 341 632	13 656	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 932 852	3 932 852		
Maksuvõlad	172	172		6
Muud võlad	9 621 075	9 621 075		
Intressivõlad	5 673 661	5 673 661		
Dividendivõlad	2 000 000	2 000 000		
Muud viitvõlad	1 947 414	1 947 414		
Saadud ettemaksed	292 147	292 147		
Muud saadud ettemaksed	292 147	292 147		
Kokku võlad ja ettemaksed	13 846 246	13 846 246		

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	59 925 543	48 816 550
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	14 981 386	12 204 137
Antud garantiid	0	25 000 000
Kokku tingimuslikud kohustised	74 906 929	86 020 687

Lisa 16 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	64 000	64 000
Aktsiate arv (tk)	10 000	10 000
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 573 343	8 779 872
Leedu	0	15 634
Küpros	442 052	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	16 015 395	8 795 506
Kokku müügitulu	16 015 395	8 795 506
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoiu- ja laadimisteenused	16 015 395	8 779 872
Kauba müük	0	15 634
Kokku müügitulu	16 015 395	8 795 506

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	9 787 446	2 500 665	10
Rendi- ja üüritulu	13 173	0	
Muud	494 292	164 821	
Kokku muud äritulud	10 294 911	2 665 486	

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	472 346	0
Energia	54 992	0
Elektrienergia	46 325	0
Kütus	8 667	0
Transpordikulud	225 723	0
Maarent	26 676	0
Üür ja rent	36 493	0
Lämmastikukulu	9 300	0
Järelvalve ja inspekteerimiskulud	10 094	0
Muud	50 555	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	886 179	0

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	38 461	0
Energia	31 548	20 146
Elektrienergia	10 816	20 146
Soojusenergia	20 732	0
Mitmesugused bürookulud	20 331	2 724
Lähetuskulud	6 183	4 421
Koolituskulud	5 199	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	48 462	81 091
Remondi- ja hoolduskulud	53 092	133 089
Halduskulud	40 476	32 684
Pangateenuste kulu	14 242	15 418
Juriidiline nõustamine	135 735	92 629
Transpordikulud	917	5 338
Reklaami- ja turustuskulud	34 690	0
Kindlustuskulud	7 052	0
Muud	30 978	85 213
Kokku mitmesugused tegevuskulud	467 366	472 753

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	369 008	50 000
Sotsiaalmaksud	129 945	16 500
Kokku tööjõukulud	498 953	66 500
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	33	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	31	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	1

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	1 093 566	974 983
Kokku intressikulud	1 093 566	974 983

Lisa 23 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu laenudelt	38 503	45 895
Kokku intressitulud	38 503	45 895

Lisa 24 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	4 000 000	1 000 000	3 000 000	750 000
Eesti	4 000 000	1 000 000	3 000 000	750 000
Kokku	4 000 000	1 000 000	3 000 000	750 000

Lisa 25 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	15 734 279	181 273	9 054	20 736 086

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Olerex AS	10 907 370	8 148 725	3%	EUR	2022

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Olerex AS	9 063 980	11 817 724	3%	EUR	2022

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	209 617	12 838 883	51 539	8 804 128

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	70 000	50 000

Lisa 26 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses üle maailma levima hakanud uus koroonaviirus (Covid-19) on avaldanud mõju äridele ja majandusele kõigis regioonides, sealhulgas ka Euroopas ja Baltikumis. Viirusepuhang loetakse AS Aqua Marina 2019.a. aastaaruande järgseks ja aruannet mittekorregeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja areneb kiiresti, ei pea juhtkond praegusel hetkel otstarbekaks teha kvantitatiivset analüüsi viiruse puhangu võimaliku mõju kohta. Viiruse mõju ettevõttele tuuakse välja 2020. aasta finantsaruannetes. Juhtkond võtab kõik vajalikud meetmed, et kaitsta töötajaid ja leevendada ohtu ettevõttele.

Lisa 27 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	3 224	10 654
Nõuded ja ettemaksed	1 058 408	986 990
Varud	6 215 964	3 568 168
Kokku käibevarad	7 277 596	4 565 812
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 682 302	4 178 657
Nõuded ja ettemaksed	2 610 000	207 763
Kinnisvarainvesteeringud	118 822 051	105 087 711
Materiaalsed põhivarad	8 755 922	7 027 835
Kokku põhivarad	137 870 275	116 501 966
Kokku varad	145 147 871	121 067 778
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	7 620 285	5 947 474
Võlad ja ettemaksed	13 243 739	13 846 246
Kokku lühiajalised kohustised	20 864 024	19 793 720
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	49 449 413	40 182 980
Kokku pikaajalised kohustised	49 449 413	40 182 980
Kokku kohustised	70 313 437	59 976 700
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	64 000	64 000
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	57 020 687	51 669 344
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 743 356	9 351 343
Kokku omakapital	74 834 434	61 091 078
Kokku kohustised ja omakapital	145 147 871	121 067 778

Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	14 688 715	8 795 506
Muud äritulud	10 278 488	2 665 486
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-451 788	0
Mitmesugused tegevuskulud	-362 113	-472 753
Tööjõukulud	-93 100	-66 500
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-419 442	-440 663
Muud ärikulud	-251 274	-132 107
Kokku ärikasum (-kahjum)	23 389 486	10 348 969
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-677 951
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-3 285 383	1 356 126
Intressitulud	56 483	45 895
Intressikulud	-1 093 152	-974 983
Muud finantstulud ja -kulud	-324 078	3 287
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 743 356	10 101 343
Tulumaks	-1 000 000	-750 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 743 356	9 351 343

Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	23 389 486	10 348 969
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	419 442	440 663
Muud korrigeerimised	-9 787 446	0
Kokku korrigeerimised	-9 368 004	440 663
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-609 794	-415 170
Varude muutus	-2 647 796	-3 568 168
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	567 809	3 610 069
Kokku rahavood äritegevusest	11 331 701	10 416 363
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 146 806	-3 303 427
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-7 645 894	-10 468 727
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-6 601 355	-1 175 000
Antud laenud	-2 626 114	-506 030
Antud laenude tagasimaksed	731 507	100 002
Laekunud intressid	56 483	45 895
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-18 232 179	-15 307 287
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	24 351 375	39 889 413
Saadud laenude tagasimaksed	-13 412 131	-31 640 958
Makstud intressid	-1 170 316	-974 983
Makstud dividendid	-2 352 000	-2 200 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-523 880	-550 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 893 048	4 523 472
Kokku rahavood	-7 430	-367 452
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 654	378 106
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-7 430	-367 452
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 224	10 654

Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	64 000	6 391	54 669 344	54 739 735
Aruandeaasta kasum (kahjum)			9 351 343	9 351 343
Väljakuulutatud dividendid			-3 000 000	-3 000 000
31.12.2018	64 000	6 391	61 020 687	61 091 078
Aruandeaasta kasum (kahjum)			17 743 356	17 743 356
Väljakuulutatud dividendid			-4 000 000	-4 000 000
31.12.2019	64 000	6 391	74 764 043	74 834 434
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-7 682 302
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				7 825 188
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019				74 977 320

Lisa 31 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2019 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 13 298 685 eurot. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele 2020.aastal majanduslikke raskusi, kuna puudujääk suudetakse katta tulevaste rahavoogude arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.07.2020

aktsiaselts AQUA MARINA (registrikood: 10120426) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTTI MOPPEL	Juhatuse liige	15.07.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts AQUA MARINA aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts AQUA MARINA ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakodeksiga (Eesti) (eetikakodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahknab 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. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

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

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

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

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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima 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 finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditiorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

17. juuli 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts AQUA MARINA (registrikood: 10120426) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	17.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	57 020 688
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 886 241
Kokku	74 906 929
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	74 906 929
Kokku	74 906 929

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	57 020 688
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 886 241
Kokku	74 906 929
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	74 906 929
Kokku	74 906 929

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14688715	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6100100
Faks	+372 4533630
E-posti aadress	antti@olerex.ee