

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Terminaali Investeeringud OÜ

registrikood: 11450982

tänava/talu nimi, Lao 14

maja ja korteri number:

linn: Maardu linn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74114

telefon: +372 5122201, +372 6215830

faks: +372 8810303

e-posti aadress: kirilenko@nccpo.ee, roman@oiliken.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Muud nõuded	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Terminaali Investeeringud põhitegevuseks oli naftasaaduste terminaali rendile andmine oma emaettevõttele. OÜ Terminaali Investeeringu müügitulu on stabiilne, kuna igakuised rendimaksud on tagatud pikaajalise lepinguga.

Eesti üldine makromajanduslik olukord oli OÜ-le Terminaali Investeeringud ebasoodsaks seoses tiheda konkurentsi kütuse laoteenuste turul. Praegused rendihinnad võimaldavad teenida kasumi, kuid ei jää piisavaid finantsvahendeid estakaadi-, mahutipargi- ning torustiku rekonstrueerimiseks. Samas me loodame alustada neid projekte lähiaastatel.

2013. aastal kavatseb OÜ Terminaali Investeeringud jätkata kinnisvara rendile andmist samadel tingimustel.

Töõajaid osaühingul ei olnud, juhatuse liige tasu ei saanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	94	368	2
Nõuded ja ettemaksed	332 333	266 673	3
Kokku käibevara	332 427	267 041	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 108 838	2 164 721	5
Kokku põhivara	2 108 838	2 164 721	
Kokku varad	2 441 265	2 431 762	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 290	1 990	7
Kokku lühiajalised kohustused	1 290	1 990	
Kokku kohustused	1 290	1 990	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	22 369	22 369	10
Ülekurss	2 428 004	2 428 004	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-20 601	-32 202	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 203	11 601	
Kokku omakapital	2 439 975	2 429 772	
Kokku kohustused ja omakapital	2 441 265	2 431 762	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	77 400	77 400	11
Mitmesugused tegevuskulud	-11 389	-10 562	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-55 882	-55 882	
Ärikasum (kahjum)	10 129	10 956	
Finantstulud ja -kulud	74	645	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 203	11 601	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 203	11 601	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	10 129	10 956	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	55 882	55 882	
Muud korrigeerimised	1	0	
Kokku korrigeerimised	55 883	55 882	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-81 880	-69 476	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-700	701	
Laekunud intressid	903	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-15 665	-1 937	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	15 391	2 300	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	15 391	2 300	
Kokku rahavood	-274	363	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	368	5	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-274	363	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	94	368	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	22 369	2 428 004	-32 202	2 418 171
Aruandeaasta kasum (kahjum)			11 601	11 601
31.12.2011	22 369	2 428 004	-20 601	2 429 772
Aruandeaasta kasum (kahjum)			10 203	10 203
31.12.2012	22 369	2 428 004	-10 398	2 439 975

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Terminaali Investeeringud 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes (täisarvudes).

Rahavoogude aruandes on rahavood äritegevusets kajastatud kaudsel meetodil.

OÜ Terminaali Investeeringud on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid);
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investeering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantsvarad ja finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Vähetõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone või osa hoonest) või mõlemad), mida OÜ Terminaali Investeeringud hoiabeelkõige renditulu teenimise eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kinnisvarainvesteeringute hindamismudelina tuleb kõiki kinnisvarainvesteeringuid kajastada nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute kulumii arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Ehitiste (kuhu kuuluvad ehitised ja rajatised) amortisatsiooni arvestamiseks kasutatakse aasta määra 2,5%, kinnisvaraobjekti osadeks olevate seadmete kulumi määra on 5%. Maa ei amortiseeru.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara arvelevõtmise alampiir 700

Rendid

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Finantskohustused

Finantskohustus on lepinguline kohustus:

- (a) tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees); või
- (b) vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel (nt negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid).

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on ettevõtte juhtkonna hinnangul alla 50%, on avalikustatud potentsiaalsete kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende (21/79 netodividendina väljamakstud summalt).

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Renditeenuste osutamise perioodiks loetakse kalendrikuu.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Aruandeperioodi jooksul teenitud tuludest arvatakse maha samade tulude teenimisega seotud kulud. Kulutused, millele vastavad tulud tekkivad järgmistel perioodidel, kajastatakse kuludena samadel perioodidel, kui nendega seonduvad tulud.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	94	368
Kokku raha	94	368

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	332 333	332 333			
Kokku nõuded ja ettemaksed	332 333	332 333			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	250 453	250 453			
Ostjatelt laekumata arved	250 453	250 453			
Muud nõuded	16 220	16 220			
Laenunõuded	15 391	15 391			
Intressinõuded	829	829			
Kokku nõuded ja ettemaksed	266 673	266 673			

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	15 391	15 391			4%	EUR	14.02.2012
Intressinõuded	829	829				EUR	23.03.2012
Kokku muud nõuded	16 220	16 220					

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	334 258	2 125 936	2 460 194
Akumuleeritud kulum	-10 051	-229 540	-239 591
Jääkmaksumus	324 207	1 896 396	2 220 603
Amortisatsioonikulu		-55 882	-55 882
31.12.2011			
Soetusmaksumus	334 258	2 125 936	2 460 194
Akumuleeritud kulum	-10 051	-285 422	-295 473
Jääkmaksumus	324 207	1 840 514	2 164 721
Amortisatsioonikulu		-55 883	-55 883
31.12.2012			
Soetusmaksumus	334 258	2 125 936	2 460 194
Akumuleeritud kulum	-10 051	-341 305	-351 356
Jääkmaksumus	324 207	1 784 631	2 108 838

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	77 400	77 400
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 543	1 543

Akkumuleeritud kulumid sisaldavad ka eelmiste perioodide allahindluse tulemusi.

Ehitiste maksumus sisaldab ka nendes paigaldatud tootmiseseadmete maksumust, mis kuuluvad koos ehitistega ühtse tootmiskompleksi ning antakse rendile koos ehitistega.

Kinnisvarainvesteeringute otseseks haldamiskuludeks on maamaks, ülejäänud kulud kannab rentnik.

Ehitiste sees on kajastatud ka rekonstrueerimisprojekt summas 12 378 EUR.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	77 400	77 400
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		

	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	77 400	77 400
1-5 aasta jooksul	309 600	309 600
Üle 5 aasta	2 322 000	2 399 400
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	2 096 460	2 152 343
Kokku	2 096 460	2 152 343

Kinnisvara investeeringud (naftasaaduste ladustamisterminaal) antakse rendile meie emaettevõttele. Lepingu tähtajaks on 31.12.2047.a.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele		0			
Maksuvõlad	1 290	1 290			
Kokku võlad ja ettemaksed	1 290	1 290			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	840	840			
Maksuvõlad	1 150	1 150			8
Kokku võlad ja ettemaksed	1 990	1 990			

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 290	1 150
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 290	1 150

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Pangalaen (emaettevõtte kohustus)	16 373	49 097
Emaettevõtte garantii Maksu-ja Tolliametile seoses kütuse hulgimüügiga	1 000 000	1 000 000
Emaettevõtte tolli- ja aktsiisimaakleri kohustuste garantii MTA ees	933 125	400 000
Kokku tingimuslikud kohustused	1 949 498	1 449 097

Kinnistud aadressitel Lao 14, Maardu ja Lao 14, Maardu on koormatud hüpoteekidega OÜ Terminaali Investeeringud emaettevõtte, NCC&PO AS kohustuste tagamiseks. Panditud kinnistute bilansiline väärtused on vastavalt 1 860 810 ja 235 650 EUR.

Nimetatud kohustuste reaalne täitmine on juhatuse vähetõenäoline, kuna garantii saaja õigeaegselt täidab oma kohustusi nii panga kui ka Maksu- ja Tolliameti ees.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	22 369	22 369
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	77 400	77 400
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	77 400	77 400
Kokku müügitulu	77 400	77 400
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Naftasaaduste terminaalide üürileandmine	77 400	77 400
Kokku müügitulu	77 400	77 400

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 680	-2 088
Notari teenused	-437	-1 301
Audiit	-770	-770
Ärikonsultatsioonid	-8 500	-6 400
Muud	-2	-3
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-11 389	-10 562

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-l Terminaali Investeeringud ei olnud töötajaid 2011. ega 2012. aastal, juhatuse liige tasu ei saanud.

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	74	645
Intressitulu laenudelt	74	645
Kokku finantstulud ja -kulud	74	645

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	NCC&PO AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Fabula Baltic
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	332 333	250 453
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	16 220

2012	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	77 400		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	74	0	15 391
2011	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	77 400		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	645	0	2 300

Müügiks teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjatele on kajastatud laenuintressid (645 EUR 2011. ning 74 EUR 2012.aastal).

Juhatusel ei saanud 2011-2012.a tasu ega soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.04.2013

Terminaali Investeeringud OÜ (registrikood: 11450982) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSANDR KIRILENKO	Juhatuse liige	08.04.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Terminaali Investeeringud OÜ osanikule

Olen üle vaadanud Terminaali Investeeringud OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Minu kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes minupoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

Ma viisin oma ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatomise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et ma planeeriksin ja teostaksin ülevaatus omandamaks mõõduka kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Ma ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda ma auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes minupoolsele ülevaatussele, ei ole mulle teatavaks saanud midagi, mis sunniks mind uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Terminaali Investeeringud OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Stella Zdobnõh

Vandeauidiitori number 85

Stella Audiitorbüroo OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 167

Väike-Ameerika 8, Tallinn 10129

10.04.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Terminaali Investeeringud OÜ (registrikood: 11450982) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STELLA ZDOBNŮH	Vandeaudiitor	10.04.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-20 601
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 203
Kokku	-10 398

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	77400	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts NCC & PO	10041968	Lao 14	22369 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6215830
Faks	+372 8810303
Mobiiltelefon	+372 5122201
E-posti aadress	roman@oiliken.com
E-posti aadress	kirilenko@nccpo.ee