

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: ALEKON PROPERTY AS

registrikood: 10007440

tänavatalu nimi, Saha-Loo tee 5b
maja ja korteri number:

linn: Maardu linn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 74114

telefon: +372 6388900

faks: +372 6388901

e-posti aadress: alekon@alekon.ee

veebilehe aadress: www.alekon.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Kontsern koosneb ematettevõttest Alekon Property AS ja kahest tütarettevõttest: Alekon Cargo OÜ (100% osalus) ja Alekon Cranes OÜ (100% osalus).

Alekon Property AS-i põhitegevusalaks olev sadamate terminalidele kraanaseadmete tarnimine ja paigaldamine on saanud alguse 1985. aastal samaaegselt Tallinna Uus-Sadama (praegune Muuga sadam) ehitamisega. Paljud äriühingu spetsialistid (mehaanikud, elektrikud, insenerid) olid tegevad Muuga sadama ehitusel. Pärast NSVL Merelaevastiku Ministeeriumi Lääne Montaaživalitsuse Eesti Filiaali tegutsemise lõppemist asutati 100 % Eesti erakapitaliga aktsiaselts Alekon TS, mille ärinimeks on alates 2008 aastast Alekon Holding AS.

Alekon Property AS-i põhiliseks koostööpartneriks on saksa kraanaehituskontsern „KRANUNION“, mis on üks maailma juhtivatest ettevõtetest sadamatele, laevaehitustehastele, metallitööstusele ja raudteedele tõste- ning ümberlaadimiseadmete valmistamise valdkonnas. Alekon Property AS on viimased 6 aastat portaalkraanade valmistajatehase „KIROW ARDELT GmbH“ (varem tuntud nimede all TAKRAF, Kranbau Eberswalde) ametlik esindaja Balti riikides, Ukrainas ja Ida-Euroopas. Alekon Property AS teeb koostööd ka teiste ümberlaadimistehnika valmistamisele spetsialiseerunud juhtivate ettevõtetega nagu FAM ja ThyssenKrupp Fördertechnik.

Alekon Property AS on tarninud ja monteerinud üle 120 kraana ja tõstemehhanismi ning ümberlaadimiseadme Baltimaade, Ukraina, Venemaa ja Kasahstani sadamatele. Alekon Property AS-l on vajalikud tegevusload ja litsentsid, kvalifitseeritud personal ning pikaajaline kogemus spetsialiseeritud sadamaterminalidele portaali-, sild-, pukk-kraanade, puisteveoste ümberlaadurite, konteinerite kai- ja tagala- ümberlaadurite, laevalaadurite, stackerite, reclaimrite, vagunikallutajate ja konveiersüsteemide paigaldamiseks, rekonstrueerimiseks, remondiks, moderniseerimiseks ja muude eelnevaga seonduvate tehniliselt keerukate tööde teostamiseks.

2008. aastal Alekon Property AS ehitas omavahendite arvel ning pangalaenu toel oma kinnistule Maardus, Saha-Loo tee 5B kaubalaohooned pindalaga 9916 m² (kasutusluba 18.02.2008), metallkonstruktsioonide koostetsehi pindalaga 8007 m² (kasutusluba 16.07.2008), laohoone raudtee-estakaadi (kasutusluba 12.10.2007), haruraudtee nr 12 (kasutusluba 15.01.2009), samuti betoonkattega kaupade ja konteinerite avatud laoplatteid.

Alekon Cargo OÜ asutati 27. detsembril 2007. Ettevõtte on tollilao – ja tolliterminali, vabatsiooni ladustamise load. Ettevõtte osutab klientidele logistikateenuseid, veoste rahvusvahelise ekspedeerimise teenuseid erinevat liiki transpordivahenditega, kaupade käitlemise ja ladustamise teenust (väljas/sees), tollivormistuse teenust ka Muuga sadama vabatsoonis.

Alekon Cargo OÜ kasutuses on kaasaegne kõiki võimalusi pakkuv tootmiskompleks 3 raudteeharuga, mis annab võimaluse üheaegselt võtta oma territooriumil vastu laadimistööde teostamiseks terve kaubarongikoosseisu. Ettevõtte kasutuses ladude üldpind on 27000 kaubaaluse hoiustamiseks on 16000 m², millesse on paigaldatud riulid kauba paigutamiseks kuuetele ladustamiskorrusele. Konteinerite ladustamiseks 3500 TEU jaoks on ala 90 000 m², millest 75 % on monoliitbetoonkattega ja 25 % asfaltkattega. Lisaks on renditud ca 25 000 m² killustikkattega aiaga piiratud maaala.

Laadimiseks on ettevõtte käsutuses 10 laadimisilda. Terminal töötab igapäevaselt ja ööpäevaringselt. Kauba teisaldamiseks ettenähtud tehnika on ettevõtte kasutuses uus ja koosneb 10 kahveltõstukist, 1 külghaaratsitega tõstukist ja teleskoopkonteineritõstukist tõstevõimsusega 45 tonni. Lisaks on suurte ja raskete projektikaupade tõstmiseks kasutusel 3 kraanat.

Ettevõtte pakub klientidele täiendavalt kaalumis-, sorteerimis- ja kiletamisteenust.

Tütarettevõtte Alekon Cranes OÜ asutati 27.12.2007. Põhitegevusala - sadamatehnika remont, moderniseerimine, paigaldus ja häälestamine. Montaažitööde peatellijaks on ematettevõtte Alekon Holding AS. 2014.a Alekon Cranes OÜ tegevus peatati. Alates august 2017 aasta alustas Alekon Cranes OÜ tegevuse sama põhitegevusalal.

Aruandeaasta tegevus

Statistikaameti teatel pidurdasid ettevõtlussektori kasumi kasvu enim töötleva tööstuse, kinnisvara- ning veonduse ja laonduse ettevõtted. Eesti ettevõtlussektori kogukasum vähenes teist aastat järjest. Ettevõtete kulud suurenesid 2018. aastaga võrreldes 10%, sealhulgas tööjõukulud 16%.

Jätkuvate majandus sanktsioonidega Venemaa suunal on ka languses kogu Eesti sadamaid ja transiidiettevõtteid läbiva transiitkauba maht, seega tegelevad sektori ettevõtted alternatiivsete väljundite otsimisega ja ettevõtete profiili muutmisega. Seoses survele palgatõusuks oleme vähendanud ettevõtte töötajaskonda. Tegevuse ümberprofileerimisel oleme alustanud uute teenuste pakkumisega ja eesti ekspordi ning impordi voogude teenindamisega. 2016 aasta III kvartalist alates on lisandunud uued kaubagrupid. Sõlmitud on konteinerite hoiustamise ja remondilepingud enamuse konteinerlaevaliiniidega mis külastavad Muuga Sadamat. Uusi investeeringuid ettevõtte teinud ei ole.

Suurema osa Alekon Property AS-i müügitulust moodustasid 2018.a. tõste- ja teisalduseseadmete ja masinate ning nende varuosade hulgimüük (k.a. konteinerid) Euroopa Liidu, Ukraina ja Venemaa sadamates (58,85 %).

Alekon Property AS-i müügitulu oli aruandeaastal 3 407 034 eurot (2017. aastal 3 479 648 eurot), konsolideeritud müügitulu 6 849 726 eurot (2017. aastal 5 316 256 eurot). Müügitulu muutus on +29%, kuid tööprotsesside ümberkorraldused ja müüdüd teenuste ja toodete nomenklatuuri laiendamine (deversifitseerimine) töid kaasa brutokasumi kasvu 67% ja seega viimase rentaaibluse tõusu +11% ja puhaskasumi juurdekasvu + 620%.

2018.a. konsolideerimisgrupp tegi ainult hädavajalikud investeeringud põhivara soetamisele.

Töötajad ja juhatus

2018. aastal töötas Alekon Property AS-s ja tütarettevõtetes keskmiselt 55 inimest (2017. aastal – 49).

Alekon Property AS juhatusel on kaks liiget, Alekon Cargo OÜ juhatus – on kolmeliikmeline ja Alekon Cranes OÜ juhatusel on üks liige. Alekon Property AS-i nõukogus on kolm liiget, 2018. aastal üks liige sai tasu.

Seisuga 31.12.2018 oli EVK poolt peetavasse AS Alekon Property väärtpaberioomanike nimekirja kantud 3 aktsionäri.

Olulisemad finantsnäitajad

Näitaja	2018.a.	2017.a.	juurdekasv
Müügitulu, eurot	6 849 726	5 316 256	29%
Ärikasum, eurot	1 001 876	20 857	4703%
Puhaskasum, eurot	823 425	-158 161	620%
Puhaskasumi rentaablus	-	-	-
Brutokasum, eurot	3 594 373	2 156 479	67%
Brutorentaablus	52%	41%	+11%
Bilansimaht, eurot	17 949 797	15 613 289	15%
Omakapitali osa	61%	64%	+3%
Võõrkapitali osa	39%	36%	+3%
Jooksev likviidsus	0,96	0,58	66%
EBITDA	1 488 075	545 725	173%
EBITDA rentaablus	22%	10%	12%
Intressikandev võlg, eurot	3 260 817	4 827 575	-32%
Intressikandva võla ja EBITDA suhe	2,19	8,85	-75%
ROA (varade tootlus)	5%	-1%	6%
ROE (omakapitali tootlus)	8%	2%	6%

Arvestusvalemid

Omakapitali osa = omakapital / bilanssimah * 100%

Võõrkapitaliosa = 100% - omakapitali osa

Jooksev likviidsus = käibevara / lühiajalised kohustused

Puhaskasumi rentaablus = puhaskasum / müügitulu * 100%

Brutorentaablus = brutokasum / müügitulu

EBITDA marginaal – EBITDA / Müügitulu;

EBITDA = finantstulude ja -kulude, maksude, kulumise eelne kasum;

ROA (varade tootlus) = puhaskasum / keskmine koguvara * 100%

ROE (omakapitali tootlus) = puhaskasum / keskmine omakapital * 100%

Keskmine omakapital = (omakapital aasta alguses + omakapital aasta lõpus) / 2

Tuleviku plaanid

2017. aastal lähenes investeerimislaenu tähtaeg, mis oli võetud Nordea pangast Saha-Loo tee 5B kinnistu arendamiseks. Kuid 2009-2010. aastatel ei õnnestunud realiseerida projekt täismahus seoses maailma majanduskriisiga. AS Alekon Holding taotlusel rakendatud maksepuhkus alandas tagasimaksete koormust, kuid samal ajal ei võimaldanud tagastada laenu seitsme aastate jooksul. 2017. aastal oli investeerimislaenu refinanseerimine.

Ettevõtte 2018. aastal leida finantseerijat, kes annab võimalust veel 3-5 aastat tagastada laenu.

Peamisteks plaanideks on ettevõtte tegevuse efektiivsemaks muutmise, toimingute rentaabluste tõstmine ja tööjõukulude optimeerimine. Paralleelselt toimub kliendibaasi laiendamine. Laiendame tegevust konteineriseeritud kaupade käitlemisel.

Prognooside kohaselt suureneb terminalis laetavate konteinerite maht.

Alekon Cranes OÜ kavatseb tulevikus majandusolukorra muutumisel jätkata oma põhitegevust.

Äriühingu omakapital vastab Äriseadustiku nõuetele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 581 918	69 340	
Nõuded ja ettemaksed	573 005	654 991	2
Varud	2 317 345	762 249	3
Kokku käibevarad	4 472 268	1 486 580	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	237 763	
Kinnisvarainvesteeringud	180 260	180 260	5
Materiaalsed põhivarad	13 274 239	13 684 232	6
Immateriaalsed põhivarad	23 030	24 454	7
Kokku põhivarad	13 477 529	14 126 709	
Kokku varad	17 949 797	15 613 289	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	894 968	1 887 322	8
Võlad ja ettemaksed	3 746 369	666 528	9
Kokku lühiajalised kohustised	4 641 337	2 553 850	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 365 849	2 940 253	8
Kokku pikaajalised kohustised	2 365 849	2 940 253	
Kokku kohustised	7 007 186	5 494 103	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	575 205	575 205	11
Kohustuslik reservkapital	58 032	58 032	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 485 949	9 644 110	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	823 425	-158 161	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	10 942 611	10 119 186	
Kokku omakapital	10 942 611	10 119 186	
Kokku kohustised ja omakapital	17 949 797	15 613 289	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	6 849 726	5 316 256	12
Muud äritulud	21 487	73 243	13
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	0	-25 564	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 255 353	-3 159 777	14
Mitmesugused tegevuskulud	-867 229	-565 714	15
Tööjõukulud	-1 230 804	-1 059 389	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-486 199	-524 868	6,7
Muud ärikulud	-29 752	-33 330	17
Ärikasum (kahjum)	1 001 876	20 857	
Intressitulud	1 806	373	
Intressikulud	-158 116	-157 212	
Muud finantstulud ja -kulud	-22 141	-22 179	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	823 425	-158 161	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	823 425	-158 161	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	823 425	-158 161	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 001 876	20 857	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	486 199	524 868	6,7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-18 572	-33 099	
Kokku korrigeerimised	467 627	491 769	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-60 587	613 668	
Varude muutus	-1 555 096	-433 551	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 079 841	-1 304 509	
Kokku rahavood äritegevusest	2 933 661	-611 766	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-101 600	-100 430	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	45 390	27 250	
Antud laenud	0	-9 995	
Antud laenude tagasimaksed	380 341	254 920	
Laekunud intressid	2 045	373	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-325	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	326 176	171 793	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	620 100	
Saadud laenude tagasimaksed	-991 029	-333 648	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-433 660	-2 071	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-142 069	-202 762	
Makstud intressid	-179 951	-179 252	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-550	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 747 259	-97 633	
Kokku rahavood	1 512 578	-537 606	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	69 340	606 946	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 512 578	-537 606	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 581 918	69 340	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	575 205	58 032	9 644 110	10 277 347
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-158 161	-158 161
31.12.2017	575 205	58 032	9 485 949	10 119 186
Korrigeeritud saldo 31.12.2017	575 205	58 032	9 485 949	10 119 186
Aruandeaasta kasum (kahjum)			823 425	823 425
31.12.2018	575 205	58 032	10 309 374	10 942 611

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Alekon Property AS (edaspidi ka "emaettevõtte") ning tema tütarettevõtete Alekon Cargo OÜ ja Alekon Cranes OÜ (edaspidi koos "kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti täiseurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Alekon Property AS ning selle tütarettevõtete Alekon Cargo OÜ ja Alekon Cranes OÜ finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt alates tütarettevõtete aktiivse majandustegevuse alustamisest seisuga 01.01.2016. Tütar ja ühisettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Tütar- ja ühisettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütar- ja ühisettevõtte loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja ühisettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja ühisettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütar- ja ühisettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Konsolideerimise eesmärgil on tütar- ja ühisettevõtete aruandeid vajadusel muudetud selliselt, et need vastaksid emaettevõtte poolt kasutatavatele arvestuspõhimõtetele. Kõik kontsernisisised tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Vähemusosalus, milleks on see osa tütar- ja ühisettevõtete kasumist või kahjumist ning netovarast, mis ei kuulu kontsernile, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real.

Investeering tütar- ja ühisettevõttesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis.

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 20) on investeeringud tütar- ja ühisettevõttesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglase väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mitte monetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Panga valuutakursside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

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 võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

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 kaasnevat

tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Seoses aktiivse kinnisvaraturu puudumisega ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse usaldusväärselt hinnata ja neid kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 300,00 eurot.

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 töö seisundisse ja –asukohta.

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

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada vara objektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
hooned ja rajatised	25-50
Masinad ja seadmed	5-25
Muud	3-15

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud 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 amortisatsiooni perioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, 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 maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui kontsernil lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on emaaettevõtte juhtkonna hinnangul väiksem kui mitte realiseerumise tõenäosus, on avalikustatud tingimuslike kohustusena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Sihtfinantseerimine

Varade sihtfinantseerimine

Varade sihtfinantseerimise kajastamisel rakendatakse brutomeetodit, s.t. sihtfinantseerimise abil soetatud vara võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses ning varade soetamise finantseerimiseks saadud summa kajastatakse bilansis kohustusena kui tulevaste perioodide tulu sihtfinantseerimisest. Soetatud vara amortiseeritakse kulusse ja sihtfinantseerimise kohustust tulusse soetatud vara kasuliku eluea jooksul. Sihtfinantseerimisega seotud tulud kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud".

Tegevuskulude sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimisest saadud tulu kajastatakse kasumiaruandes proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega. Tulu kajastamisel rakendatakse brutomeetodit, st. saadud toetusi ja kompenseeritavat kulu kajastatakse kasumiaruandes eraldi ridadel. Sihtfinantseerimisega seotud tulud kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud".

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Tulu kajastamine pikaajalistelt teenuslepingutelt

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu on tegelikult laekunud. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Osutatava teenuse valmidusaste määratakse kasutades teenuse osutamisega seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega.

Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu või projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et kontsern suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Maksustamine

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütar- ja ühisettevõtted. Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2014 maksumääraks on 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 10.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Vene-Ukraina kriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud Ukraina sündmuste ja Venemaa suhtes rakendatud sanktsioonidega seotud kriisi ja sellega kaasnenud müügihuvipiirkonnas majanduskriisi mõjusid Ettevõtte äritegevusele.

Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajaliseks ohtudeks:

- deebitoride võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua Ettevõtte nõuete väärtuse languse ning varasemast suuremad allahindlus kahjumid;
- Ettevõttel ei pruugi olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid investeerimisplaanide tingimustel, mis vastaksid olemasolevate laenude tingimustele;
- keerulisema majanduskeskkonnas võib Ettevõttel tekkida raskusi laenulepingus sätestatud tingimuste täitmisel, mille tulemusena võib laenuandjal tekkida õigus laen ennetähtaegselt tagasi kutsuda;
- Ettevõtte tegevus sõltub osaliselt hankijatest, kes võivad sattuda raskustesse ning seega olla võimetud tarnima kaupu/pakkuma teenuseid kokkulepitud tähtaegadel ja tingimustel.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on kriisi mõju Ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada Ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	172 846	172 846	
Ostjatelt laekumata arved	172 908	172 908	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-62	-62	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	118	118	
Muud nõuded	249 025	249 025	
Laenunõuded	249 025	249 025	
Ettemaksed	50 011	50 011	
konkursil osalemise tagatis	100 000	100 000	
muud lühiajalised nõuded	1 005	1 005	
Kokku nõuded ja ettemaksed	573 005	573 005	0

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	190 527	190 527	
Ostjatelt laekumata arved	190 589	190 589	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-62	-62	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 865	3 865	
Muud nõuded	629 459	391 696	237 763
Laenunõuded	629 459	391 696	237 763
Ettemaksed	23 118	23 118	
muud lühiajalised nõuded	45 785	45 785	
Kokku nõuded ja ettemaksed	892 754	654 991	237 763

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tooraine ja materjal	36 169	30 623
Müügiks ostetud kaubad	7 460	7 460
Ettemaksed varude eest	2 273 716	724 166
Kokku varud	2 317 345	762 249

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		1 729		518
Käibemaks		10 650		9 712
Üksikisiku tulumaks		14 903		13 069
Sotsiaalmaks		30 676		25 082
Kohustuslik kogumispension		1 097		1 062
Töötuskindlustusmaksed		1 833		1 583
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		0		250
Ettemaksukonto jääk	118		3 865	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	118	60 888	3 865	51 276

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	179 935
Ostud ja parendused	325
31.12.2017	180 260
31.12.2018	180 260

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016						
Soetusmaksumus	2 229 416	13 437 513	1 383 809	807 642		17 858 380
Akumuleeritud kulum		-2 496 763	-772 797	-462 443		-3 732 003
Jääkmaksumus	2 229 416	10 940 750	611 012	345 199		14 126 377
Ostud ja parendused			65 030	21 650	13 750	100 430
Amortisatsioonikulu		-320 527	-155 717	-47 200		-523 444
Müügid			-7 862	-11 269		-19 131
31.12.2017						
Soetusmaksumus	2 229 416	13 437 513	1 401 946	794 180	13 750	17 876 805
Akumuleeritud kulum		-2 817 290	-889 483	-485 800		-4 192 573
Jääkmaksumus	2 229 416	10 620 223	512 463	308 380	13 750	13 684 232
Ostud ja parendused		1 600	42 200	71 550		115 350
Amortisatsioonikulu		-320 660	-117 043	-47 072		-484 775
Müügid			-24 328	-2 490		-26 818
Ümberliigitamised					-13 750	-13 750
31.12.2018						
Soetusmaksumus	2 229 416	13 439 113	1 419 818	863 240	0	17 951 587
Akumuleeritud kulum		-3 137 950	-1 006 526	-532 872		-4 677 348
Jääkmaksumus	2 229 416	10 301 163	413 292	330 368	0	13 274 239

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed	24 500	18 500
Muud materiaalsed põhivarad	20 890	33 730
Kokku	45 390	52 230

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	11 438	12 291	23 729
Akumuleeritud kulum	-2 351		-2 351
Jääkmaksumus	9 087	12 291	21 378
Ostud ja parendused		4 500	4 500
Amortisatsioonikulu	-1 424		-1 424
31.12.2017			
Soetusmaksumus	11 438	16 791	28 229
Akumuleeritud kulum	-3 775		-3 775
Jääkmaksumus	7 663	16 791	24 454
Amortisatsioonikulu	-1 424		-1 424
31.12.2018			
Soetusmaksumus	11 438	16 791	28 229
Akumuleeritud kulum	-5 199		-5 199
Jääkmaksumus	6 239	16 791	23 030

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
arvelduslaen	2 770	2 770			3,8%	EUR	2019
tagatiseta lühiajaline laen	376 349	376 349			1%	EUR	2019
pikkaajaline laen	105 000	105 000			3,5%	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	484 119	484 119					
Pikaajalised laenud							
invsteerimislaen	2 587 904	287 532	2 300 372		4,9%	EUR	2020
pikkaajaline garan.tasu	25 389		25 389		1,9%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	2 613 293	287 532	2 325 761				
Kapitalirendikohustised kokku	163 405	123 317	40 088				
Laenukohustised kokku	3 260 817	894 968	2 365 849				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
arvelduslaen	436 431	436 431			3,8%	EUR	2018
tagatiseta lühiajaline laen	620 100	620 100			1%	EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	1 056 531	1 056 531					
Pikaajalised laenud							
invsteerimislaen	3 085 436	392 532	2 692 904		4,9%	EUR	2020
pikkaajaline laen	354 746	238 497	116 249		3,5%	EUR	2019
pikkaajaline garan.tasu	25 389	0	25 389		1,9%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	3 465 571	631 029	2 834 542				
Kapitalirendikohustised kokku	305 473	199 762	105 711				
Laenukohustised kokku	4 827 575	1 887 322	2 940 253				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	2 229 416	
Ehitised	9 269 120	
Kokku	11 498 536	

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteek kontsernile kuuluvatele kinnistutele (kajastatud materiaalse põhivarana) bilansilise maksumusega 11 498 536 eurot, hüpoteek hoonestusõigusele.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	80 302	80 302
Võlad töövõtjatele	118 149	118 149
Maksuvõlad	60 888	60 888
Muud võlad	62 336	62 336
Dividendivõlad	62 336	62 336
Saadud ettemaksed	160 275	160 275
välis ostjatelt ettemaks	3 224 700	3 224 700
muud võlad	39 719	39 719
Kokku võlad ja ettemaksed	3 746 369	3 746 369
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	238 526	238 526
Võlad töövõtjatele	93 858	93 858
Maksuvõlad	51 276	51 276
Muud võlad	62 352	62 352
Intressivõlad	16	16
Dividendivõlad	62 336	62 336
Saadud ettemaksed	181 530	181 530
muud võlad	38 986	38 986
Kokku võlad ja ettemaksed	666 528	666 528

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	8 247 499	7 588 759
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 061 875	1 897 190
Kokku tingimuslikud kohustised	10 309 374	9 485 949

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	575 205	575 205
Aktsiate arv (tk)	1 800	1 800

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 011 599	1 579 229
Soome	0	351 049
Saksamaa	64 976	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	3 710	140
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 080 285	1 930 418
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Venemaa	4 384 629	2 184 441
Ukraina	145 482	246 446
Ameerika Ühendriigid	532	2 591
Hongkong	1 221 990	904 256
Šveits	16 808	48 104
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	5 769 441	3 385 838
Kokku müügitulu	6 849 726	5 316 256
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Töösteseadmete ja nende varuosade hulgimüük	3 300 433	2 047 641
Töösteseadmete remont ja hooldus	3 386	259 310
Kaubaladude töö	1 557 219	1 390 195
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	681 705	546 479
Metallkonstruktsioonide tootmine ja remont	0	45 020
Muu	62 204	6 421
Veokorraldusteenused	195 633	482 065
Sadamatehnika paigaldus	1 049 146	539 125
Kokku müügitulu	6 849 726	5 316 256

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	18 572	33 099
Kasum valuutakursi muutustest	194	1 407
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 353	3 826
Lepingulised hüvitistasud	0	1 583
Muud	368	33 328
Kokku muud äritulud	21 487	73 243

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	-2 543 366	-2 054 679
Energia	-14 610	-54 758
Alltöövõtutööd	-442 853	-353 628
Transpordikulud	-97 602	-364 085
Logistikakulud	-3 790	-3 017
Üür ja rent	-23 381	-95 817
Muud	-129 751	-233 793
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 255 353	-3 159 777

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	-29 956	-28 475
Soojusenergia, elekter, küte, vesi	-54 622	-16 837
Sõidukitega seotud kulud	-134 411	-111 297
Kindlustus	-7 958	-14 375
Side	-15 145	-11 303
Ruumide, territooriumi ja seadmete üür ja hoolduskulud	-88 275	-83 404
Ostetud teenused	0	0
Turunduskulud (k.a. lähetuskulud)	-172 546	-69 786
Juriidilisedkulud	-61 633	-54 120
Uurimis- ja arengukulud	-118 725	-26 077
Varahaldus- ja hoolduskulud	-67 644	-50 767
Töökaitsekulud	-12 209	-6 309
Muud	-104 105	-92 964
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-867 229	-565 714

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-926 344	-798 407
Sotsiaalmaksud	-304 460	-260 982
Kokku tööjõukulud	-1 230 804	-1 059 389
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	55	49
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	55	44
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	4	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	4

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum valuutakursi muutustest	-1 086	-2 067
Trahvid, viivised ja hüvitised	-4 164	-5 964
Esinduskulud	-14 866	-15 384
Muud	-9 636	-9 915
Kokku muud ärikulud	-29 752	-33 330

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65 538	240 000	41 530	600 000

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	14 865	0	360 000

2017	Antud laenud	Saadud laenud	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted				
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	9 995	600 000	5%	2018

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	0	3 378 828	13 800	227 610

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	91 160	91 052

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	42 110	35 219
Nõuded ja ettemaksed	374 744	575 094
Varud	610 698	726 084
Kokku käibevarad	1 027 552	1 336 397
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	529 747	529 747
Finantsinvesteeringud	0	237 763
Kinnisvarainvesteeringud	180 260	180 260
Materiaalsed põhivarad	12 550 733	12 973 661
Immateriaalsed põhivarad	6 238	7 663
Kokku põhivarad	13 266 978	13 929 094
Kokku varad	14 294 530	15 265 491
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	790 707	1 665 287
Võlad ja ettemaksed	326 531	441 780
Kokku lühiajalised kohustised	1 117 238	2 107 067
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 361 632	2 834 542
Kokku pikaajalised kohustised	2 361 632	2 834 542
Kokku kohustised	3 478 870	4 941 609
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	575 205	575 205
Kohustuslik reservkapital	57 521	57 521
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 691 156	9 928 155
Aruandeaasta kasum (kahjum)	491 778	-236 999
Kokku omakapital	10 815 660	10 323 882
Kokku kohustised ja omakapital	14 294 530	15 265 491

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	3 407 034	3 479 648
Muud äritulud	20 167	55 251
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	0	-25 563
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 700 620	-2 340 389
Mitmesugused tegevuskulud	-422 629	-424 633
Tööjõukulud	-239 723	-361 486
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-400 024	-442 830
Muud ärikulud	-12 596	-17 170
Kokku ärikasum (-kahjum)	651 609	-77 172
Intressitulud	1 486	5
Intressikulud	-160 767	-159 667
Muud finantstulud ja -kulud	-550	-165
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	491 778	-236 999
Aruandeaasta kasum (kahjum)	491 778	-236 999

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	651 609	-77 172
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	400 024	442 830
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-17 662	-17 078
Kokku korrigeerimised	382 362	425 752
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 764	488 780
Varude muutus	115 385	-434 838
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-115 249	-1 194 183
Kokku rahavood äritegevusest	1 038 871	-791 661
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-21 650
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	41 990	13 250
Antud laenud	0	-71 820
Antud laenude tagasimaksed	433 351	259 318
Laekunud intressid	1 486	5
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-325
Kokku rahavood investeerimistegevusest	476 827	178 778
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	620 100
Saadud laenude tagasimaksed	-991 029	-333 648
Arvelduskrediidi saldo muutus	-335 784	-1 739
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-20 677	-32 191
Makstud intressid	-160 767	-159 668
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-550	-165
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 508 807	92 689
Kokku rahavood	6 891	-520 194
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	35 219	555 413
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 891	-520 194
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	42 110	35 219

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	575 205	57 521	9 928 155	10 560 881
Korrigeeritud saldo 31.12.2016	575 205	57 521	9 928 155	10 560 881
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-236 999	-236 999
31.12.2017	575 205	57 521	9 691 156	10 323 882
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-529 747
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				469 373
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017				10 263 508
Korrigeeritud saldo 31.12.2017	575 205	57 521	9 691 156	10 323 882
Aruandeaasta kasum (kahjum)			491 778	491 778
31.12.2018	575 205	57 521	10 182 934	10 815 660
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-529 747
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				682 637
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018				10 968 550

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2019

ALEKON PROPERTY AS (registrikood: 10007440) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI ŠUBA	Juhatuse liige	21.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ALEKON PROPERTY AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud ALEKON PROPERTY AS ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilansi seisuga 31.12.2018 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viimase 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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu asjaolu

Ühe juhatuse liikme suhtes (kes on emaettevõtte juhatuse liige ning ühe grupi kuuluva tütarettevõtte juhataja) eksisteerib kehtiv ärikeeld.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

Ilmar Tälli

Vandeauditori number 443

TPMM Nordic OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

29.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

ALEKON PROPERTY AS (registrikood: 10007440) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	29.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 485 949
Aruandeaasta kasum (kahjum)	823 425
Kokku	10 309 374
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 309 374
Kokku	10 309 374

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	973109	28.56%	Jah
Töste- ja teisaldusseadmete ja –masinate ning nende varuosade hulgimüük (k.a. konteinerid)	46691	2110833	61.96%	Ei
Masinate ja seadmete remont	33121	323092	9.48%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6388900
Faks	+372 6388901
E-posti aadress	alekon@alekon.ee
Veebilehe aadress	www.alekon.ee