

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: ALEKON PROPERTY AS

registrikood: 10007440

tänavatalu nimi, Jaama tee 6
maja ja korteri number:

linn: Maardu linn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Muud nõuded	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	16
Lisa 9 Laenukohustised	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 12 Aktsiakapital	18
Lisa 13 Müügitulu	19
Lisa 14 Muud äritulud	19
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 17 Tööjõukulud	21
Lisa 18 Muud ärikulud	21
Lisa 19 Seotud osapooled	21
Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva	22
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 24 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 ARDEL 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 ettevõtete 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, Jaama tee 6 ja Saha-Loo põik 4 kaubalaohooned pindalaga 9916 m² (kasutusluba 18.02.2008), ja Jaama tee 6 metallkonstruktsioonide koostisehhi 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 laoplatsid.

Alekon Cargo OÜ asutati 27. detsembril 2007. Ettevõtte on tollilao – ja tolliterminali, vabatooni 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 vabatoonis.

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 laadimissilda. 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.

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 olene vähendanud ettevõtte töötajaskonda. Tegevuse ümberprofileerimisel olene 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 2019.a. tõste- ja teisalduseseadmete ja masinate ning nende varuosade hulgitulud (k.a. konteinerid) Euroopa Liidu, Ukraina ja Venemaa sadamates (81,16 %).

Alekon Property AS-i müügitulu oli aruandeaastal 1 475 775 eurot (2018. aastal 3 407 034 eurot), konsolideeritud müügitulu 14 731 397 eurot (2018. aastal 6 849 726 eurot). Müügitulu muutus on +115%, kuid tööprotsesside ümberkorraldused ja müüdnud teenuste ja toodete nomenklatuuri laiendamine (deversifitseerimine) tõid kaasa brutokasumi kasvu 82% ja seega puhaskasumi juurdekasvu + 310%.

2019.a. konsolideerimisgrupp tegi ainult hädavajalikud investeeringud põhivara soetamisele.

Töötajad ja juhatus

2019. aastal töötas Alekon Property AS-s ja tütarettevõtetes keskmiselt 63 inimest (2018. aastal – 55).

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 31.12.2019 oli EVK poolt peetavasse AS Alekon Property väärtpaberiomani ke nimekirja kantud 3 aktsionäri.

Olulisemad finantsnäitajad

Näitaja	2019.a.	2018.a.	juurdekasv
Müügitulu, eurot	14 731 397	6 849 726	115%
Ärikasum, eurot	3 529 273	1 001 876	252%
Puhaskasum, eurot	3 372 643	823 425	310%
Puhaskasumi rentaablus	22%	12%	+10%
Brutokasum, eurot	6 541 059	3 594 373	82%
Brutorentaablus	44%	52%	-8%
Bilansimaht, eurot	17 398 823	17 949 797	-3%
Omakapitali osa	82%	61%	+21%
Võõrkapitali osa	18%	39%	-21%
Jooksev likviidsus	3,74	0,96	290%
EBITDA	3 989 323	1 488 075	168%
EBITDA rentaablus	27%	22%	+5%
Intressikandev võlg, eurot	2 269 071	3 260 817	-30%
Intressikandva võla ja EBITDA suhe	0,57	2,19	-74%
ROA (varade tootlus)	19%	5%	+14%
ROE (omakapitali tootlus)	27%	8%	+19%

Arvestusvalemid

Omakapitali osa = omakapital / bilanssimahut * 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, kulumi 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 Property taotlusel rakendatud maksepuhkus alandas tagasimaksete koormust kuid samal ajal ei võimaldanud tagastadalaen seitsme aastate jooksul. 2017 aastal oli investeerimislaenu refinanseerimine.

Ettevõtte 2019. aastal leidis fiantseerijat, kes andis võimalust veel 5 aastat tagastada laenu.

Peamisteks plaanideks on ettevõtte tegevuse efektiivsemaks muutmine, toimingute rentaablu tšostmine 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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 970 037	1 581 918	
Nõuded ja ettemaksed	1 141 974	573 005	2,4,5
Varud	1 138 334	2 317 345	3
Kokku käibevarad	4 250 345	4 472 268	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	180 260	180 260	6
Materiaalsed põhivarad	12 935 713	13 274 239	7
Immateriaalsed põhivarad	32 505	23 030	8
Kokku põhivarad	13 148 478	13 477 529	
Kokku varad	17 398 823	17 949 797	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	323 396	894 968	9
Võlad ja ettemaksed	814 498	3 746 369	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 137 894	4 641 337	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 945 675	2 365 849	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 945 675	2 365 849	
Kokku kohustised	3 083 569	7 007 186	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	575 205	575 205	12
Kohustuslik reservkapital	58 032	58 032	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 309 374	9 485 949	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 372 643	823 425	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	14 315 254	10 942 611	
Kokku omakapital	14 315 254	10 942 611	
Kokku kohustised ja omakapital	17 398 823	17 949 797	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	14 731 397	6 849 726	13
Muud äritulud	30 513	21 487	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 190 338	-3 255 353	15
Mitmesugused tegevuskulud	-847 881	-867 229	16
Tööjõukulud	-1 693 517	-1 230 804	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-460 050	-486 199	7,8
Muud ärikulud	-40 851	-29 752	18
Ärikasum (kahjum)	3 529 273	1 001 876	
Intressitulud	2 021	1 806	
Intressikulud	-160 009	-158 116	
Muud finantstulud ja -kulud	1 358	-22 141	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 372 643	823 425	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 372 643	823 425	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	3 372 643	823 425	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	3 529 273	1 001 876
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	460 050	486 199
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	615	-18 572
Kokku korrigeerimised	460 665	467 627
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-736 818	-60 587
Varude muutus	1 179 011	-1 555 096
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 931 871	3 079 841
Kokku rahavood äritegevusest	1 500 260	2 933 661
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-129 751	-101 600
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	32 342	45 390
Antud laenud	-65 000	0
Antud laenude tagasimaksed	237 670	380 341
Laekunud intressid	2 021	2 045
Kokku rahavood investeerimistegevusest	77 282	326 176
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 300 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-3 144 987	-991 029
Arvelduskrediidi saldo muutus	-2 770	-433 660
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-183 015	-142 069
Makstud intressid	-160 009	-179 951
Muud laekumised finantseerimistegevusest	1 358	0
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-550
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 189 423	-1 747 259
Kokku rahavood	388 119	1 512 578
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 581 918	69 340
Raha ja raha ekvivalentide muutus	388 119	1 512 578
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 970 037	1 581 918

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	575 205	58 032	10 309 374	10 942 611
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 372 643	3 372 643
31.12.2019	575 205	58 032	13 682 017	14 315 254

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 ühisettevõtteks loetakse ema ettevõtte 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 emaettevõtte. Konsolideerimise eesmärgil on tütar- ja ühisettevõtete aruandeid vajadusel muudetud sellisel, 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 koosseis) 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 õiglane 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 akumulieeritud 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 objektil 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

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.

Kapitalirenti 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 kuulvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldi 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 emaeetvõtte 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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	840 345	840 345	
Ostjatelt laekumata arved	840 345	840 345	
Nõuded seotud osapoolte vastu	76 355	76 355	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	39 240	39 240	
Ettemaksed	30 018	30 018	
Muud makstud ettemaksed	30 018	30 018	
konkursil osalemise tagatis	100 000	100 000	
muud lühiajalised nõuded	56 016	56 016	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 141 974	1 141 974	

	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	
Laenuõuded	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

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tooraine ja materjal	26 393	36 169
Müügiks ostetud kaubad	42 460	7 460
Ettemaksed varude eest	1 069 481	2 273 716
Kokku varud	1 138 334	2 317 345

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks				1 729
Käibemaks				10 650
Üksikisiku tulumaks		21 314		14 903
Erisoodustuse tulumaks		289		
Sotsiaalmaks		40 716		30 676
Kohustuslik kogumispension		1 607		1 097
Töötuskindlustusmaksed		2 599		1 833
Intress		174		
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad				0
Ettemaksukonto jääk	39 240		118	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	39 240	66 699	118	60 888

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Laenunõuded	249 025	249 025
Kokku muud nõuded	249 025	249 025

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	180 260
31.12.2018	180 260
31.12.2019	180 260

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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 (jääkmaksumuses)			-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
Ostud ja parendused			105 760	47 296		153 056
Amortisatsioonikulu	0	-320 686	-82 175	-55 764		-458 625
Müügid (jääkmaksumuses)			-31 657	-1 300		-32 957
31.12.2019						
Soetusmaksumus	2 229 416	13 439 113	1 493 921	909 236		18 071 686
Akumuleeritud kulum	0	-3 458 636	-1 088 701	-588 636		-5 135 973
Jääkmaksumus	2 229 416	9 980 477	405 220	320 600		12 935 713

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinad ja seadmed	30 742	24 500
Muud materiaalsed põhivarad	1 600	20 890
Kokku	32 342	45 390

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Ostud ja parendused		10 900	10 900
Amortisatsioonikulu	-1 425	0	-1 425
31.12.2019			
Soetusmaksumus	11 438	27 691	39 129
Akumuleeritud kulum	-6 624	0	-6 624
Jääkmaksumus	4 814	27 691	32 505

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
tagatiseta lühiajaline laen	20 100	20 100			1%	EUR	2020
Lühiajalised laenud kokku	20 100	20 100					
Pikaajalised laenud							
invsteerimislaen	2 204 166	287 500	1 916 666		4.5%	EUR	2024
pikkaajaline garan.tasu	25 389		25 389		1.9%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	2 229 555	287 500	1 942 055				
Kapitalirendikohustised kokku	19 416	15 796	3 620				
Laenukohustised kokku	2 269 071	323 396	1 945 675				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa		2 229 416
Ehitised		9 269 120
Kokku		11 498 536

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	171 477	171 477
Võlad töövõtjatele	141 859	141 859
Maksuvõlad	66 699	66 699
Muud võlad	62 336	62 336
Dividendivõlad	62 336	62 336
Saadud ettemaksed	337 374	337 374
muud võlad	34 753	34 753
Kokku võlad ja ettemaksed	814 498	814 498
	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

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	10 945 614	8 247 499
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 736 403	2 061 875
Kokku tingimuslikud kohustised	13 682 017	10 309 374

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	575 205	575 205
Aktsiate arv (tk)	1 800	1 800

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 336 522	1 011 599
Soome	6 775 164	0
Saksamaa	40 530	64 976
Läti	2 185	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	0	3 710
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 154 401	1 080 285
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Venemaa	5 596 551	4 384 629
Ukraina	21 805	145 482
Ameerika Ühendriigid	0	532
Hongkong	936 022	1 221 990
Šveits	22 618	16 808
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	6 576 996	5 769 441
Kokku müügitulu	14 731 397	6 849 726
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tösteseadmete ja nende varuosade hulgimüük	4 413 442	3 300 433
Tösteseadmete remont ja hooldus	77 788	3 386
Kaubaladude töö	1 427 954	1 557 219
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	528 795	681 705
Sadamatehnika moderniseerimine hooldus ja tarnimine	457 615	0
Muu	79 597	62 204
Veokorraldusteenused	203 025	195 633
Sadamatehnika paigaldus	7 543 181	1 049 146
Kokku müügitulu	14 731 397	6 849 726

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	4 259	18 572
Kasum valuutakursi muutustest	0	194
Trahvid, viivised ja hüvitised	12 535	2 353
Lepingulised hüvitistasud	0	0
Muud	13 719	368
Kokku muud äritulud	30 513	21 487

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	-3 698 794	-2 543 366
Energia	-9 661	-14 610
Alltöövõtutööd	-655 801	-442 853
Transpordikulud	-205 046	-97 602
Logistikakulud	0	-3 790
Üür ja rent	-645 074	-23 381
Projekteerimise kulud	-625 844	0
Söö terminali ümberpaigalduse kulud	-2 129 050	0
Muud	-221 068	-129 751
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 190 338	-3 255 353

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	-8 424	-29 956
Koolituskulud	-4 402	0
Soojusenergia, elekter, küte, vesi	-29 844	-54 622
Sõidukitega seotud kulud	-148 537	-134 411
Kindlustus	-4 679	-7 958
Side	-9 943	-15 145
Ruumide, territooriumi ja seadmete üür ja hoolduskulud	-42 988	-88 275
Ostetud teenused	-88 023	0
Turunduskulud (k.a. lähetuskulud)	-206 087	-172 546
Juriidilisedkulud	-55 022	-61 633
Uurimis- ja arengukulud	0	-118 725
Varahaldus- ja hoolduskulud	-83 289	-67 644
Töökaitsekulud	-33 883	-12 209
Muud	-132 760	-104 105
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-847 881	-867 229

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-1 270 879	-926 344
Sotsiaalmaksud	-422 638	-304 460
Kokku tööjõukulud	-1 693 517	-1 230 804
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	63	55
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	63	55
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	4	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	4

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum materiaalsete põhivarade müügist	-4 874	0
Kahjum valuutakursi muutustest	-2 042	-1 086
Trahvid, viivised ja hüvitised	-82	-4 164
Esinduskulud	-8 903	-14 866
riskitasu	-13 585	0
Muud	-11 365	-9 636
Kokku muud ärikulud	-40 851	-29 752

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Alekon Property AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	108 634	44 127		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			65 538	240 000

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Alekon Cargo OÜ	90 000	67 500	2 025		3%	EUR	18.03.2020
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				240 000		EUR	31.03.2019

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	7 953	969 710	37 707	475 244

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	91 980	91 160

Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks, mille mõju kajastatakse 2020.a finantsaruannetes. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	367 356	42 110
Nõuded ja ettemaksed	189 065	374 744
Varud	37 532	610 698
Kokku käibevarad	593 953	1 027 552
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	529 747	529 747
Kinnisvarainvesteeringud	180 260	180 260
Materiaalsed põhivarad	12 241 604	12 550 733
Immateriaalsed põhivarad	4 814	6 238
Kokku põhivarad	12 956 425	13 266 978
Kokku varad	13 550 378	14 294 530
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	317 178	790 707
Võlad ja ettemaksed	233 237	326 531
Kokku lühiajalised kohustised	550 415	1 117 238
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 942 056	2 361 632
Kokku pikaajalised kohustised	1 942 056	2 361 632
Kokku kohustised	2 492 471	3 478 870
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	575 205	575 205
Kohustuslik reservkapital	57 521	57 521
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 182 934	9 691 156
Aruandeaasta kasum (kahjum)	242 247	491 778
Kokku omakapital	11 057 907	10 815 660
Kokku kohustised ja omakapital	13 550 378	14 294 530

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	1 475 775	3 407 034
Muud äritulud	25 523	20 167
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-125 822	-1 700 620
Mitmesugused tegevuskulud	-346 217	-422 629
Tööjõukulud	-272 776	-239 723
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-369 927	-400 024
Muud ärikulud	-10 209	-12 596
Kokku ärikasum (-kahjum)	376 347	651 609
Intressitulud	2 040	1 486
Intressikulud	-137 446	-160 767
Muud finantstulud ja -kulud	1 306	-550
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	242 247	491 778
Aruandeaasta kasum (kahjum)	242 247	491 778

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	376 347	651 609
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	369 927	400 024
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	4 874	-17 662
Kokku korrigeerimised	374 801	382 362
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-26 839	4 764
Varude muutus	573 166	115 385
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-93 294	-115 249
Kokku rahavood äritegevusest	1 204 181	1 038 871
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-48 986	0
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	10 000	41 990
Antud laenud	-90 000	0
Antud laenude tagasimaksed	305 170	433 351
Laekunud intressid	2 040	1 486
Kokku rahavood investeerimistegevusest	178 224	476 827
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 300 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-3 144 987	-991 029
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	-335 784
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-76 033	-20 677
Makstud intressid	-137 446	-160 767
Muud laekumised finantseerimistegevusest	1 307	0
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-550
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 057 159	-1 508 807
Kokku rahavood	325 246	6 891
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	42 110	35 219
Raha ja raha ekvivalentide muutus	325 246	6 891
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	367 356	42 110

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	575 205	57 521	9 691 156	10 323 882
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
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	575 205	57 521	10 182 934	10 815 660
Aruandeaasta kasum (kahjum)			242 247	242 247
31.12.2019	575 205	57 521	10 425 181	11 057 907
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-529 747
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				3 811 640
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019				14 339 800

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.05.2020

ALEKON PROPERTY AS (registrikood: 10007440) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JURI ŠUBA	Juhatuse liige	05.05.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ALEKON PROPERTY AS aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud ALEKON PROPERTY AS ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2019 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, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Konsolideeritud bilansis kajastus 31.12.2019 seisuga nõue summas 100 000 eurot, mille väärtuse õigsuse kohta ei olnud meil auditi käigus piisavalt tõendusmaterjale.

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 kutseteliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalaseid kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega 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 lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

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

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus”, ei olnud meil võimalik saada piisavalt informatsiooni nõuete väärtuse õiguse kohta summas 100 000 eurot. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Muu asjaolu

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

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 kavatab 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 arvamust. 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 arvamust. 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, millele saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantssteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma 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

15.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

ALEKON PROPERTY AS (registrikood: 10007440) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	15.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 309 374
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 372 643
Kokku	13 682 017
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 682 017
Kokku	13 682 017

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	929950	63.01%	Jah
Masinate ja seadmete remont	33121	545825	36.99%	Ei

Sidevahendid

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