

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Osaühing Pärnu Stividorid

**registrikood:** 10740945

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

**linn:** Pärnu linn, Pärnu linn

**vald:** Pärnu linn

**maakond:** Pärnu maakond

**postisihthumber:** 80030

**telefon:** +372 4471700

**faks:** +372 4471701

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

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

## Sisukord

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

## Tegevusaruanne

OÜ Pärnu Stividorid asutati 15. veebruaril 2001 AS Transcom poolt. 26. veebruaril 2001 lisandusid osanike ringi AS Pärnu Laevatehas ja AS A&O. Osaühing põhineb 100% Eesti erakapitalil. Osalus jaguneb seisuga 31. detsember 2019 järgmiselt: 75% AS Pärnu Sadam, 25% AS Pärnu Laevatehas.

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

Müügitulu 2019. aastal oli 76 694, puhaskahjum 7 947 ning bilansimaht 2 242 768 eurot.

Juhutuse liikmetele maksti 2019. aastal 45 306 eurot. Töötajaid ei olnud.

Aruande koostamise hetkel on Eestis koroonaviiruse COVID-19 tõttu välja kuulutatud eriolukord ja ebamäärasuse tõttu on mõju majandusele ebaselge. Juhtkond eeldab, et tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Finantskokkuvõtte viimase 3 aasta kohta (tuhandetes eurodes):

|                                   | 2019   | 2018   | 2017   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|
| Müügitulu                         | 77     | 77     | 77     |
| Ärikasum                          | -8     | -13    | -8     |
| Puhaskasum                        | -8     | -10    | 11     |
| Käibevara kokku                   | 359    | 355    | 353    |
| Põhivara kokku                    | 1 884  | 1 896  | 1 908  |
| Varad kokku                       | 2 243  | 2 251  | 2 261  |
| Omakapital                        | 2 234  | 2 242  | 2 254  |
| Omakapitali kordaja (%)           | 99,60  | 99,60  | 99,69  |
|                                   |        |        |        |
| Tulususe suhtarvud (%)            |        |        |        |
| Käibe ärirentaablus               | -10,39 | -16,88 | -10,39 |
| Käibe puhasrentaablus             | -10,39 | -12,99 | 14,29  |
| Varade puhasrentaablus (ROA)      | -0,35  | -0,44  | -0,49  |
| Omakapitali puhasrentaablus (ROE) | -0,36  | -0,45  | -0,49  |
|                                   |        |        |        |
| Likviidsussuhtarvud               |        |        |        |
| Maksevõime kordaja                | 44,88  | 44,38  | 44,13  |
| Likviidsuskordaja                 | 44,88  | 44,38  | 20,75  |

Käibe ärirentaablus: ärikasum/müügitulud\*100

Käibe puhasrentaablus: puhaskasum/müügitulud-100

Varade puhasrentaablus: puhaskasum/keskmine vara\*100

Omakapitali puhasrentaablus: puhaskasum/keskmine omakapital\*100

Maksevõime kordaja: käibevara/lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja: likviidsed varad/lühiajalised kohustused

2020. a. eesmärgiks on edasi rentida J.V. Jannseni tänava kaisid AS Pärnu Sadamale stividoriteenuste osutamiseks.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019       | 31.12.2018       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 359 229          | 354 926          |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>359 229</b>   | <b>354 926</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 2 539            | 2 539            |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 580 000        | 1 580 000        | 3       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 301 000          | 313 250          | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 883 539</b> | <b>1 895 789</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 242 768</b> | <b>2 250 715</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 8 320            | 8 320            | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>8 320</b>     | <b>8 320</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>8 320</b>     | <b>8 320</b>     |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 958 672          | 958 672          | 9       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 109 928          | 109 928          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 173 795        | 1 183 731        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -7 947           | -9 936           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 234 448</b> | <b>2 242 395</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 242 768</b> | <b>2 250 715</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019          | 2018           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 76 694        | 76 694         | 10      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -11 504       | -16 323        | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -659          | -602           | 12      |
| Tööjõukulud                                 | -60 257       | -60 257        | 13      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -12 250       | -12 250        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-7 976</b> | <b>-12 738</b> |         |
| Intressitulud                               | 29            | 2 803          |         |
| Intressikulud                               | 0             | -1             | 14      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-7 947</b> | <b>-9 936</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-7 947</b> | <b>-9 936</b>  |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Pärnu Stividorid 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

### Finantsvarad

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

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

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

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

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

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

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

### Raha

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

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

### Finantsinvesteeringud

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

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel

omakapitali kirjetel). Omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

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

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

### Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

### Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse või õiglase väärtuse meetodist.

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

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

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

### Vara väärtuse langus

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

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 3000 EUR

### Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

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

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseermispõhimõtetest.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised

võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

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

#### Tulud

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

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

#### Maksustamine

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

#### Seotud osapooled

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

## Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|----------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                | 31.12.2018       | 31.12.2019 |
| 10110066                                               | Osaühing SUURNA SADAM  | Eesti      |                | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |              |              |  |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2018   | 31.12.2019   |  |
| Osaühing SUURNA SADAM                                                 | 2 539        | 2 539        |  |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>2 539</b> | <b>2 539</b> |  |

Tütaretevõtte omakapital seisuga 31.12.2019. aastal oli 2 539 eurot (seisuga 31.12.2018 2 539 eurot).

### Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
|                        | Maa       | Kokku     |
| <b>31.12.2017</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 580 000 | 1 580 000 |
| Jääkmaksumus           | 1 580 000 | 1 580 000 |
|                        |           |           |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2018</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 580 000 | 1 580 000 |
| Jääkmaksumus           | 1 580 000 | 1 580 000 |
|                        |           |           |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2019</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 580 000 | 1 580 000 |
| Jääkmaksumus           | 1 580 000 | 1 580 000 |

|                                                 | 2019   | 2018   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 76 694 | 76 694 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 11 309 | 11 307 |

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

Kuna antud kinnistute väärtust ei ole võimalik mõistliku kulu ja pingutusega usaldusväärselt hinnata - lähipiirkonnas puudub turg sadamarajatiste osas, siis ei ole võimalik kasutada võrdlushinna meetodit sarnaste objektide osas, ja 31.12.2019 ning 31.12.2018 seisuga on kinnisvarainvesteeringud kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Renditulu osas vaata ka lisa 5.

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |          | Kokku   |
|---------------------|----------|---------|
|                     | Ehitised |         |
| <b>31.12.2017</b>   |          |         |
| Soetusmaksumus      | 350 000  | 350 000 |
| Akumuleeritud kulum | -24 500  | -24 500 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 325 500  | 325 500 |
|                     |          |         |
| Amortisatsioonikulu | -12 250  | -12 250 |
|                     |          |         |
| <b>31.12.2018</b>   |          |         |
| Soetusmaksumus      | 350 000  | 350 000 |
| Akumuleeritud kulum | -36 750  | -36 750 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 313 250  | 313 250 |
|                     |          |         |
| Amortisatsioonikulu | -12 250  | -12 250 |
|                     |          |         |
| <b>31.12.2019</b>   |          |         |
| Soetusmaksumus      | 350 000  | 350 000 |
| Akumuleeritud kulum | -49 000  | -49 000 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 301 000  | 301 000 |

## Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2019             | 2018             |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 76 694           | 76 694           |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |                  |                  |
|                                                                         | 31.12.2019       | 31.12.2018       |
| 12 kuu jooksul                                                          | 0                | 70 303           |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                |                  |                  |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                | 1 611 700        | 1 611 700        |
| <b>Kokku</b>                                                            | <b>1 611 700</b> | <b>1 611 700</b> |

Osaühing on andnud oma kinnistud sadamateenuste osutamiseks rendile AS Pärnu Sadamale. Renditulu kinnistute rendi eest oli 2019. ja 2018. aastal 76 694 eurot (vaata lisa 10). Lepingu lõpptähtaeg 01.12.2019.

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2019       | 31.12.2018       |
| Muud varad                                            | 1 555 000        | 1 555 000        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>1 555 000</b> | <b>1 555 000</b> |

Tagatiseks on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud Pärnu linnas asuvad kinnistud (lisa 3) bilansilises väärtuses 1 555 000 eurot.

SEB Panga kasuks on seatud järgmised hüpoteegid ja tagatised:

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

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad töövõtjatele               | 3 000        | 3 000          |
| Maksuvõlad                       | 5 320        | 5 320          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>8 320</b> | <b>8 320</b>   |
|                                  | 31.12.2018   | 12 kuu jooksul |
| Võlad töövõtjatele               | 3 000        | 3 000          |
| Maksuvõlad                       | 5 320        | 5 320          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>8 320</b> | <b>8 320</b>   |

## Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2019       | 31.12.2018       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 932 678          | 939 036          |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 233 170          | 234 759          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>1 165 848</b> | <b>1 173 795</b> |

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga. Maksumäär väljamakstud dividendide summalt on 20/80. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. OÜ Pärnu Stividoride jaotuskõlblik kasum seisuga 31. detsember 2019. aastal on 1 165 848 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 233 170 eurot ja seega netodividendidena saaks maksimaalselt välja maksta 932 678 eurot (vt. tabel). Dividendide summa arvutamisel on jälgitud, et

jaotatavate netodividendide ja kasumiaruandes dividendide jaotamisel kajastuva tulumaksu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019.

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                            | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                 | 958 672    | 958 672    |
| Osade arv (tk)                                                                                                                             | 2          | 2          |
| Osade nimiväärtus (eurodes)<br>AS Pärnu Sadam 1 osa nimiväärtusega 719 004 eurot<br>AS Pärnu Laevatehas 1 osa nimiväärtusega 239 668 eurot |            |            |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2019   | 2018   |
|---------------------------------------------|--------|--------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |        |        |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |        |        |
| Eesti                                       | 76 694 | 76 694 |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku         | 76 694 | 76 694 |
| Kokku müügitulu                             | 76 694 | 76 694 |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |        |        |
| Kinnisvara üürileandmine                    | 76 694 | 76 694 |
| Kokku müügitulu                             | 76 694 | 76 694 |

## Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                           | 2019   | 2018   |
|-------------------------------------------|--------|--------|
| Tooraine ja materjal                      | 195    | 5 016  |
| Maamaks                                   | 11 309 | 11 307 |
| Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused | 11 504 | 16 323 |

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                 | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|------|------|
| Hoolduskulud                    | 523  | 465  |
| Muud                            | 136  | 137  |
| Kokku mitmesugused tegevuskulud | 659  | 602  |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2019          | 2018          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                            | 45 306        | 45 306        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 14 951        | 14 951        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>60 257</b> | <b>60 257</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 1             | 1             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |               |               |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 3             | 3             |

## Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2019     | 2018      |
|----------------------------|----------|-----------|
| Intressikulu laenudelt     | 0        | -1        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>0</b> | <b>-1</b> |

## Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

|                            | 2019      | 2018         |
|----------------------------|-----------|--------------|
| Intressitulu laenudelt     | 29        | 2 803        |
| <b>Kokku intressitulud</b> | <b>29</b> | <b>2 803</b> |

## Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus | AS Pärnu Sadam |
|------------------------------------------|----------------|

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2019 |            | 31.12.2018 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 3 000      | 0          | 3 000      |

### Laenud

| 2018           | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja   |                            |                             |              |             |             |
| AS Pärnu Sadam | 186 180                    | 0                           | 6%           | EUR         | 30.06.2018  |

**Kaupade ja teenuste ostud ja müügid**

|              | 2019                       | 2018                       |
|--------------|----------------------------|----------------------------|
|              | Kaupade ja teenuste müügid | Kaupade ja teenuste müügid |
| Emaettevõtja | 76 694                     | 76 694                     |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2019   | 2018   |
| Arvestatud tasu                                                               | 45 306 | 45 306 |

## Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Koroonaviiruse haiguse COVID-19 mõju ettevõtte tegevusele

Aruande koostamise hetkel on Eestis välja kuulutatud eriolukord ja sellest tuleneva ebamäärasuse tõttu on mõju majandusele ebaselge. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning meil ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Juhtkond on seisukohal, et eriolukorrast tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2020

**Osaühing Pärnu Stividorid (registrikood: 10740945) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MATI EINMANN       | Juhatuse liige     | 27.04.2020           |
| RAUL OBERG         | Juhatuse liige     | 29.04.2020           |
| KASPAR KOKK        | Juhatuse liige     | 12.05.2020           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 173 795        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -7 947           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 165 848</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 165 848        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 165 848</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

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

## Sidevahendid

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