

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: ALEKON PROPERTY AS

registrikood: 10007440

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

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 ettevõtetega nagu FAM ja ThyssenKrupp Fördertechnik.

Alekon Property AS on tarninud ja monteerinud üle 130 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 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 laoplatseid.

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 vabatsioonis.

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 maa ala.

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 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 2020.a. tõste- ja teisalduseseadmete ja masinate ning nende varuosade hulgi müük (k.a. konteinerid) Euroopa Liidu ja Venemaa sadamates (81%).

Alekon Property AS-i müügitulu oli aruandeaastal 980 147 eurot (2019. aastal 1 475 775 eurot), konsolideeritud müügitulu 6 631 823 eurot (2019. aastal 14 089 397 eurot). Müügitulu muutus on -52%.

2020.a. konsolideerimisgrupp tegi ainult hädavajalikud investeeringud põhivara soetamisele.

2020 majandusaasta oli ettevõtte jaoks kasumlik kuid kasum oli plaanitust väiksem. Käibe ja kasumi langus on põhjustatud Corona piirangutest. Kliendid olid sunnitud kohandama oma töö ümber ja see tõi kaasa mahtude ajutise vähenemise. Teises poolaastas mahud taastusid kuid sellele vaatamata oodatud kasumiprognosis ei täitunud.

2020 aasta tulemust võib pidada rahuldavaks, arvestades täiesti uut olukorda kuhu oleme sattunud COVID 19 tõttu.

Töötajad ja juhatas

2020. aastal töötas Alekon Property AS-s ja tütarettevõtetes keskmiselt 67 inimest (2019. aastal – 63).

Alekon Property AS juhatusel on üks liiget, Alekon Cargo OÜ juhatus – on kolmeliikmeline ja Alekon Cranes OÜ juhatusel on kaks liiget. Alekon Property AS-i nõukogus on kolm liiget, 2020. aastal üks liiget sai tase.

Seisuga 31.12.2020 oli EVK poolt peetavasse AS Alekon Property väärtpaberioomanike nimekirja kantud 2 aktsionäri.

Olulisemad finantsnäitajad

Näitaja	2020.a.	2019.a.	juurdekasv
Müügitulu, eurot	6 631 823	14 089 397	-52%
Ärikasum, eurot	704 312	2 887 273	-76%
Puhaskasum, eurot	582 328	2 730 643	-79%
Puhaskasumi rentaablus	9%	19%	-10%
Brutokasum, eurot	3 538 415	5 899 059	-40%
Brutorentaablus	53%	42%	11%
Bilansimaht, eurot	17 060 319	17 398 823	-2%
Omakapitali osa	84%	78%	+6%
Võõrkapitali osa	16%	22%	-6%
Jooksev likviidsus	4,02	2,39	68%
EBITDA	1 164 993	3 347 323	-65%
EBITDA rentaablus	18%	24%	-6%
Intressikandev võlg, eurot	2 125 799	2 269 071	-6%
Intressikandva võla ja EBITDA suhe	1,82	0,68	168%
ROA (varade tootlus)	3%	15%	-12%
ROE (omakapitali tootlus)	4%	22%	-18%

Arvestusvalemid

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

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

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

Prognooside kohaselt suureneb terminalis laetavate konteinerite maht.

Alekon Property AS kavatses tulevikus majandusolukorra muutumisel jätkata oma põhitegevust.

Äriühingu omakapital vastab Äriseadustiku nõuetele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 506 868	1 970 037	
Nõuded ja ettemaksed	1 138 613	1 141 974	2,4,5
Varud	1 427 857	1 138 334	3
Kokku käibevarad	4 073 338	4 250 345	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	180 260	180 260	6
Materiaalsed põhivarad	12 775 521	12 935 713	7
Immateriaalsed põhivarad	31 200	32 505	8
Kokku põhivarad	12 986 981	13 148 478	
Kokku varad	17 060 319	17 398 823	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	333 858	323 396	9
Võlad ja ettemaksed	678 938	1 456 498	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 012 796	1 779 894	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 791 941	1 945 675	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 791 941	1 945 675	
Kokku kohustised	2 804 737	3 725 569	
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)	13 040 017	10 309 374	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	582 328	2 730 643	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	14 255 582	13 673 254	
Kokku omakapital	14 255 582	13 673 254	
Kokku kohustised ja omakapital	17 060 319	17 398 823	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	6 631 823	14 089 397	13
Muud äritulud	157 926	30 513	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 093 408	-8 190 338	15
Mitmesugused tegevuskulud	-810 144	-847 881	16
Tööjõukulud	-1 671 168	-1 693 517	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-460 681	-460 050	7,8
Muud ärikulud	-50 036	-40 851	18
Ärikasum (kahjum)	704 312	2 887 273	
Intressitulud	230	2 021	
Intressikulud	-122 214	-160 009	
Muud finantstulud ja -kulud	0	1 358	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	582 328	2 730 643	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	582 328	2 730 643	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	582 328	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	704 312	2 887 273
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	460 681	460 050
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-2 773	615
Kokku korrigeerimised	457 908	460 665
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-18 768	-736 818
Varude muutus	-289 524	1 179 011
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-777 560	-2 289 871
Kokku rahavood äritegevusest	76 368	1 500 260
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-377 402	-129 751
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	225 143	32 342
Antud laenud	0	-65 000
Antud laenude tagasimaksed	47 600	237 670
Laekunud intressid	230	2 021
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-104 429	77 282
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	2 300 000
Saadud laenude tagasimaksed	-287 500	-3 144 987
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	-2 770
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-25 394	-183 015
Makstud intressid	-122 214	-160 009
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	1 358
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-435 108	-1 189 423
Kokku rahavood	-463 169	388 119
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 970 037	1 581 918
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-463 169	388 119
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 506 868	1 970 037

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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)			2 730 643	2 730 643
31.12.2019	575 205	58 032	13 040 017	13 673 254
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	575 205	58 032	13 040 017	13 673 254
Aruandeaasta kasum (kahjum)			582 328	582 328
31.12.2020	575 205	58 032	13 622 345	14 255 582

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 hindamiselused.

Vigade korrigeerimine

aruandeaastal täpsustus ühe 2019.a sõlmitud pikaajalise ehituslepingu periood ning sellega seotud valmidusaste bilansipäeva seisuga. Täpsustuse tulemusena korrigeeriti tagasiulatuvalt selle valmidusastet ning sellest tulenevalt vähendati 2019.a müügitulu summas 642 000 eurot, millest 472 000 eurot kajastati 2020 müügitulus ning 170 000 eurot on 31.12.2020 seisuga bilansis kui saadud ettemaks.

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.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse ema ettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütar- ja ühisettevõtteid kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõtte. Konsolideerimise eesmärgil on tütar- ja ühisettevõtete aruandeid vajadusel muudetud selliselt, et need vastaksid emaettevõtte poolt kasutatavatele arvestuspõhimõtetele. Kõik kontsernisisesed 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 tütarettevõtete kasumist või kahjumist ning netovarast, mis ei kuulu kontsernile, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseis) eraldi real.

Investeering tütarettevõttesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis.

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 20) on investeeringud tütarettevõttesse 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 laekavas 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 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.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimakssete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooni perioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalsed 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 emaettevõtte 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 netodividendidele. 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 maksimisega 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 müügiuhuviirakonnas 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 investimisplaanide tingimustel, mis vastaksid olemasolevate laenu 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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	936 457	936 457
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 029	1 029
Muud nõuded	28 755	28 755
Laenunõuded	28 755	28 755
Ettemaksed	162 693	162 693
Tulevaste perioodide kulud	143 193	143 193
Muud makstud ettemaksed	19 500	19 500
muud	9 679	9 679
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 138 613	1 138 613
	31.12.2019	12 kuu 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

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tooraine ja materjal	26 558	26 393
Müügiks ostetud kaubad	37 459	42 460
Ettemaksed varude eest	1 363 840	1 069 481
Kokku varud	1 427 857	1 138 334

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 049		
Üksikisiku tulumaks		17 064		21 314
Erisoodustuse tulumaks		352		289
Sotsiaalmaks		35 061		40 716
Kohustuslik kogumispension		1 364		1 607
Töötuskindlustusmaksed		2 152		2 599
Intress				174
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		13 040		
Ettemaksukonto jääk	1 029		39 240	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 029	71 082	39 240	66 699

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Laenunõuded	28 755	28 755
Kokku muud nõuded	28 755	28 755

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	180 260
31.12.2019	180 260
31.12.2020	180 260

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018					
Soetusmaksumus	2 229 416	13 439 113	1 419 818	863 240	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	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
Ostud ja parendused		52 500	461 750	7 305	521 555
Amortisatsioonikulu	0	-295 514	-111 076	-54 091	-460 681
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-221 066	0	-221 066
31.12.2020					
Soetusmaksumus	2 229 416	13 491 613	1 723 868	916 541	18 361 438
Akumuleeritud kulum	0	-3 754 150	-1 189 040	-642 727	-5 585 917
Jääkmaksumus	2 229 416	9 737 463	534 828	273 814	12 775 521

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Masinad ja seadmed	225 143	30 742
Muud materiaalsed põhivarad		1 600
Kokku	225 143	32 342

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	11 438	16 791	28 229
Akumuleeritud kulum	-5 199	0	-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
Amortisatsioonikulu	-1 305		-1 305
31.12.2020			
Soetusmaksumus	11 438	27 691	39 129
Akumuleeritud kulum	-7 929		-7 929
Jääkmaksumus	3 509	27 691	31 200

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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	
Lühiajalised laenud kokku	20 100	20 100					
Pikaajalised laenud							
invsteerimislaen	1 916 667	287 500	1 629 167		4,5%	EUR	2024
pikkaajaline garan.tasu	25 389		25 389		1,9%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	1 942 056	287 500	1 654 556				
Kapitalirendikohustised kokku	163 643	26 258	137 385				
Laenukohustised kokku	2 125 799	333 858	1 791 941				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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				

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	130 039	130 039
Võlad töövõtjatele	147 508	147 508
Maksuvõlad	71 082	71 082
Muud võlad	62 336	62 336
Dividendivõlad	62 336	62 336
Saadud ettemaksed	208 830	208 830
Soome tulumaks	22 875	22 875
muud võlad	36 268	36 268
Kokku võlad ja ettemaksed	678 938	678 938
	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	979 374	979 374
muud võlad	34 753	34 753
Kokku võlad ja ettemaksed	1 456 498	1 456 498

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	10 897 873	10 432 014
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 724 472	2 608 003
Kokku tingimuslikud kohustised	13 622 345	13 040 017

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	575 205	575 205
Aktsiate arv (tk)	1 800	1 800

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 283 008	1 336 522
Soome	4 352 485	6 133 164
Saksamaa	0	40 530
Läti	0	2 185
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	146 256	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 781 749	7 512 401
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Venemaa	292 870	5 596 551
Ukraina	0	21 805
Araabia Ühendemiraadid	422 355	0
Hongkong	131 838	936 022
Šveits	3 011	22 618
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	850 074	6 576 996
Kokku müügitulu	6 631 823	14 089 397
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tösteseadmete ja nende varuosade hulgimüük	378 300	4 413 442
Tösteseadmete remont ja hooldus	0	77 788
Kaubaladude töö	1 307 589	1 427 954
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	95 399	528 795
Sadamatehnika moderniseerimine hooldus ja tarnimine	435 017	457 615
Muud teenused	463 723	79 597
Veokorraldusteenused	136 944	203 025
Sadamatehnika paigaldus	3 814 851	6 901 181
Kokku müügitulu	6 631 823	14 089 397

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	2 773	4 259
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	12 535
Lepingulised hüvitistasud	0	0
töötukassa töötasukompensatsioon	124 401	0
Muud	30 752	13 719
Kokku muud äritulud	157 926	30 513

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

	2020	2019
Tooraine ja materjal	-386 384	-3 698 794
Energia	-6 807	-9 661
Alltöövõtutööd	-970 688	-655 801
Transpordikulud	-65 207	-205 046
Üür ja rent	0	-645 074
Tööjõurent	-867 110	0
Projekteerimise kulud	-242 000	-625 844
Söö terminali ümberpaigalduse kulud	0	-2 129 050
tõstemehh-de ja muu tehnika rent	-396 560	0
Muud	-158 652	-221 068
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 093 408	-8 190 338

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	-29 033	-8 424
Koolituskulud	-8 439	-4 402
Soojusenergia, elekter, küte, vesi	-43 985	-29 844
Sõidukitega seotud kulud	-111 217	-148 537
Kindlustus	-4 669	-4 679
Side	-10 515	-9 943
Ruumide, territooriumi ja seadmete üür ja hoolduskulud	-33 448	-42 988
Ostetud teenused	-11 971	-88 023
Turunduskulud (k.a. lähetuskulud)	-260 317	-206 087
Juriidilisedkulud	-51 703	-55 022
Uurimis- ja arengukulud	0	0
Varahaldus- ja hoolduskulud	-98 546	-83 289
Töökaitsekulud	-32 765	-33 883
Muud	-113 536	-132 760
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-810 144	-847 881

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-1 249 083	-1 270 879
Sotsiaalmaksud	-422 085	-422 638
Kokku tööjõukulud	-1 671 168	-1 693 517
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	67	63
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	67	63
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)

	2020	2019
Kahjum materiaalseste põhivarade müügist	0	-4 874
Kahjum valuutakursi muutustest	-3 751	-2 042
Trahvid, viivised ja hüvitised	-92	-82
Esinduskulud	-7 216	-8 903
riskitasu	0	-13 585
annetused	-3 000	0
tulumaks Soomes	-22 875	0
Muud	-13 102	-11 365
Kokku muud ärikulud	-50 036	-40 851

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	6 634	5 975	108 634	44 127

Laenud

2020	Antud laenude tagasimaksud	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Alekon Cargo OÜ	25 400	1 080	3%	EUR	18.03.2020

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	262	940 241	7 953	969 710

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	92 508	91 980

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	360 381	367 356
Nõuded ja ettemaksed	97 920	189 065
Varud	53 365	37 532
Kokku käibevarad	511 666	593 953
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	529 747	529 747
Kinnisvarainvesteeringud	180 260	180 260
Materiaalsed põhivarad	12 123 817	12 241 604
Immateriaalsed põhivarad	3 508	4 814
Kokku põhivarad	12 837 332	12 956 425
Kokku varad	13 348 998	13 550 378
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	330 238	317 178
Võlad ja ettemaksed	147 340	233 237
Kokku lühiajalised kohustised	477 578	550 415
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 791 941	1 942 056
Kokku pikaajalised kohustised	1 791 941	1 942 056
Kokku kohustised	2 269 519	2 492 471
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	575 205	575 205
Kohustuslik reservkapital	57 521	57 521
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 425 181	10 182 934
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 572	242 247
Kokku omakapital	11 079 479	11 057 907
Kokku kohustised ja omakapital	13 348 998	13 550 378

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	980 147	1 475 775
Muud äritulud	40 894	25 523
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 617	-125 822
Mitmesugused tegevuskulud	-240 906	-346 217
Tööjõukulud	-281 912	-272 776
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-367 232	-369 927
Muud ärikulud	-5 076	-10 209
Kokku ärikasum (-kahjum)	118 298	376 347
Intressitulud	707	2 040
Intressikulud	-97 071	-137 446
Muud finantstulud ja -kulud	-362	1 306
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	21 572	242 247
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 572	242 247

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	118 298	376 347
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	367 232	369 927
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-4 234	4 874
Kokku korrigeerimised	362 998	374 801
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	94 115	-26 839
Varude muutus	-15 833	573 166
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-85 899	-93 294
Kokku rahavood äritegevusest	473 679	1 204 181
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-315 479	-48 986
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	215 727	10 000
Antud laenud	0	-90 000
Antud laenude tagasimaksed	22 500	305 170
Laekunud intressid	707	2 040
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-76 545	178 224
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	2 300 000
Saadud laenude tagasimaksed	-287 500	-3 144 987
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-19 176	-76 033
Makstud intressid	-97 071	-137 446
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	1 307
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-362	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-404 109	-1 057 159
Kokku rahavood	-6 975	325 246
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	367 356	42 110
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 975	325 246
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	360 381	367 356

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	575 205	57 521	10 182 934	10 815 660
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				3 169 640
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019				13 697 800
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	575 205	57 521	10 425 181	11 057 907
Aruandeaasta kasum (kahjum)			21 572	21 572
31.12.2020	575 205	57 521	10 446 753	11 079 479
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-529 747
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				3 729 004
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020				14 278 736

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2021

ALEKON PROPERTY AS (registrikood: 10007440) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI ŠUBA	Juhatuse liige	19.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ALEKON PROPERTY AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud ALEKON PROPERTY AS ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. 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 arvamus 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 tingimusi 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

Auditioretevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

21.05.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

ALEKON PROPERTY AS (registrikood: 10007440) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	21.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 040 017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	582 328
Kokku	13 622 345
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 622 345
Kokku	13 622 345

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	560147	57.15%	Jah
Masinate ja seadmete remont	33121	420000	42.85%	Ei

Sidevahendid

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