

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020**ärinimi:** Terminaali Investeeringud OÜ**registrikood: 11450982**

tänava/talu nimi, Lao tn 14

maja ja korteri number:

linn: Maardu linn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 74114

e-posti aadress: nccpo@nccpo.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Kasutusrent	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Intressikulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Terminaali Investeeringud põhitegevuseks oli naftasaaduste terminaali rendile andmine oma emaettevõttele.

OÜ Terminaali Investeeringu müügitulu on stabiilne, kuna igakuised rendimaksed on tagatud pikaajalise lepinguga.

2020. aastal kavatseb OÜ Terminaali Investeeringud jätkata kinnisvara rendile andmist samadel tingimustel.

Töötajaid osatühingul ei olnud, juhatuse liige tasu ei saanud.

OÜ Terminaali Investeeringud peamised finantssuhtarvud:

Näitaja	Valem	2019	2019
Müügitulu puhasrentaablus(%)	$(\text{Puhaskasum} / \text{Müügitulu}) \times 100$	-49,41%	-958%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,61	119,26
Omakapitali puhasrentaablus(%)	$\text{Puhaskasum} / ((\text{Omakapital aasta alguses} + \text{Omakapital aasta lõpus}) \times 0,5) \times 100$	-2,39%	-37,28%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14	2	2
Nõuded ja ettemaksed	228 450	155 040	3
Kokku käibevarad	228 464	155 042	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 740 926	1 840 906	4
Kokku põhivarad	1 740 926	1 840 906	
Kokku varad	1 969 390	1 995 948	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	217 092	0	5
Võlad ja ettemaksed	160 189	1 300	6
Kokku lühiajalised kohustised	377 281	1 300	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	217 092	5
Võlad ja ettemaksed	0	146 905	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	363 997	
Kokku kohustised	377 281	365 297	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	22 369	22 369	9
Ülekurss	2 428 004	2 428 004	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-819 722	-72 484	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 542	-747 238	
Kokku omakapital	1 592 109	1 630 651	
Kokku kohustised ja omakapital	1 969 390	1 995 948	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	78 000	78 000	10
Muud äritulud	0	1 148	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 678	-5 531	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-99 980	-810 000	4
Ärikasum (kahjum)	-27 658	-736 383	
Intressikulud	-10 884	-10 855	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-38 542	-747 238	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 542	-747 238	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Terminaali Investeeringud 2020. aasta raamatupidamise aastaaruande eesmärk on anda aruande kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, OÜ Terminaali Investeeringud finantsseisundi ja -tulemuse kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega ja see on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtuti eeldusest, et OÜ Terminaali Investeeringud on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

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

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

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

Raha

Raha hõlmab sularaha kassas ja raha pangakontodel. Raha ekvivalentideks loetakse lühiajalisi (kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Nende edasine kajastamine toimub soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kinnisvarainvesteeringute hindamismudelina tuleb kõiki kinnisvarainvesteeringuid kajastada nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ning arvutatud ja tühistamata allahindlused kinnisvara investeeringute väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute eelmiste perioodide allahindluse tulemus kajastatakse lisa 4 reas "Akumuleeritud kulum".

Kinnisvarainvesteeringute kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Ehitiste (kuhu kuuluvad ehitised ja rajatised) amortisatsiooni

arvestamiseks kasutatakse aasta määr 2,5%, kinnisvaraobjekti osadeks olevate seadmete kulumise määr on 5%. Maa ei amortiseeru.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 700 eur

Rendid

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

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Finantskohustised

Finantskohustus on lepinguline kohustus:

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

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

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

Tulud

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

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.

Kulud

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

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende (20/80 netodividendina väljamakstud summalt).

Seotud osapooled

Terminaali Investeeringud OÜ seotud osapoolteks on:

- * emaettevõtte,
- * juhtimis- ning kontrollorganite liikmete lähisugulaste moju all olevad ettevõtjad.

Kasumiaruanne

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud 1 skeemi.

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste

mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest.

Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades, juhul, kui nad on olulised.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskonto	14	2
Kokku raha	14	2

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	228 450	228 450		
Ostjatelt laekumata arved	228 450	228 450		
Kokku nõuded ja ettemaksed	228 450	228 450		

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	155 040	155 040	0	0
Ostjatelt laekumata arved	155 040	155 040		
Kokku nõuded ja ettemaksed	155 040	155 040		

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 047 840	2 322 020	3 369 860
Akumuleeritud kulum	-10 051	-700 051	-710 102
Jääkmaksumus	1 037 789	1 621 969	2 659 758
Müügid		-8 852	-8 852
Amortisatsioonikulu		-60 444	-60 444
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-84 789	-664 767	-749 556
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 047 840	2 299 735	3 347 575
Akumuleeritud kulum	-94 840	-1 411 829	-1 506 669
Jääkmaksumus	953 000	887 906	1 840 906
Amortisatsioonikulu		-59 980	-59 980
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-21 405	-18 595	-40 000
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 047 840	2 299 735	3 347 575
Akumuleeritud kulum	-116 245	-1 490 404	-1 606 649
Jääkmaksumus	931 595	809 331	1 740 926

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	78 000	78 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 522	4 522
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		10 000

Maa akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2020 sisaldab 116 245 eurot allahindluse (seisuga 31.12.2019 oli 94 840 eurot).

Hoonete ja ehitiste akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2020 sisaldab 745 250 eurot allahindluse (seisuga 31.12.2019 oli 726 655 eurot).

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

Kinnisvarainvesteeringute otseseks haldamiskuluks on maamaks, ülejäänud kulud kannab rentnik.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen emaeetevõtte omanikult	217 092	217 092			5%	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	217 092	217 092					
Laenukohustised kokku	217 092	217 092					
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaeetevõtte omanikult	217 092		217 092		5%	EUR	31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	217 092		217 092				
Laenukohustised kokku	217 092		217 092				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 320	1 320		
Maksuvõlad	1 080	1 080		7
Muud võlad	157 789	157 789		
Intressivõlad	157 789	157 789		
Kokku võlad ja ettemaksed	160 189	160 189		
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksuvõlad	1 300	1 300		7
Muud võlad	146 905		146 905	
Intressivõlad	146 905		146 905	
Kokku võlad ja ettemaksed	148 205	1 300	146 905	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 080	1 300
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 080	1 300

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Emaettevõtte tolli- ja aktsiisimaakleri kohustuste tagamine MTA ees	475 055	502 500
Kokku tingimuslikud kohustised	475 055	502 500

Terminaali Investeeringud OÜ kinnistud on koormatud hüpoteekidega emaettevõtte NCC & PO AS kohustuste tagamiseks.

Panditud kinnistute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2020 on 1 780 926 EUR (seisuga 31.12.2019 on 1 840 906 EUR).

Nimetatud kohustuste reaalne täitmine on juhatuse hinnangul vähetõenäoline

Lisa 9 Osakapital (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	22 369	22 369
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	78 000	78 000	11
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	78 000	78 000	
Kokku müügitulu	78 000	78 000	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Naftasaaduste terminaali üürileandmine	78 000	78 000	11
Kokku müügitulu	78 000	78 000	

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	78 000	78 000	10
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
12 kuu jooksul	78 000	78 000	
1-5 aasta jooksul	312 000	312 000	
Üle 5 aasta	1 716 000	1 794 000	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 780 926	1 840 906	4
Kokku	1 780 926	1 840 906	

Kinnisvara investeeringud (naftasaaduste ladustamisterminaal) antakse rendile emattevõttele NCC & PO AS. Lepingu tähtjaks on 31.12.2047.a

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 522	-4 522	4
Aastaruande koostamisega seotud kulud	-1 100	-1 000	
Muud	-56	-9	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-5 678	-5 531	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Terminaali Investeeringud OÜ-l 2020.aastal ei olnud töötajaid ega juhatuse liikme tasu ei saanud.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	10 884	10 855
Kokku intressikulud	10 884	10 855

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	NCC & PO AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	228 450		155 040	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		374 881		363 997

Laenud

2020	Makstud intressid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Laen emaettevõtte omanikult	10 884

2019	Makstud intressid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Laen emaettevõtte omanikult	10 855

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	78 000	78 000

Põhivarade ostud ja müügid

	2019
	Müüdud põhivara
Emaettevõtja	10 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Terminaali Investeeringud OÜ (registrikood: 11450982) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARINA HMELJOVA	Juhatuse liige	15.07.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-819 722
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 542
Kokku	-858 264
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-38 542
Kokku	-38 542

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-819 722
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 542
Kokku	-858 264
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-38 542
Kokku	-38 542

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	78000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts NCC & PO	10041968		22369 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	nccpo@nccpo.ee