

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Terminaali Investeeringud OÜ

registrikood: 11450982

tänava/talu nimi, Lao tn 14

maja ja korteri number:

linn: Maardu linn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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.

2022. 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	2021	2020
Müügitulu puhasrentaablus(%)	$(\text{Puhaskasum} / \text{Müügitulu}) \times 100$	3,38%	-49,41%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,78	0,61
Omakapitali puhasrentaablus(%)	$\text{Puhaskasum} / ((\text{Omakapital aasta alguses} + \text{Omakapital aasta lõpus}) \times 0,5) \times 100$	0,17%	-2,39%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8	14	2
Nõuded ja ettemaksed	300 830	228 450	3
Kokku käibevarad	300 838	228 464	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 680 946	1 740 926	4
Kokku põhivarad	1 680 946	1 740 926	
Kokku varad	1 981 784	1 969 390	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	217 092	217 092	5
Võlad ja ettemaksed	169 944	160 189	6
Kokku lühiajalised kohustised	387 036	377 281	
Kokku kohustised	387 036	377 281	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	22 369	22 369	9
Ülekurss	2 428 004	2 428 004	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-858 264	-819 722	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 639	-38 542	
Kokku omakapital	1 594 748	1 592 109	
Kokku kohustised ja omakapital	1 981 784	1 969 390	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	78 000	78 000
Mitmesugused tegevuskulud	-4 526	-5 678
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-59 980	-99 980
Ärikasum (kahjum)	13 494	-27 658
Intressikulud	-10 855	-10 884
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 639	-38 542
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 639	-38 542

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Terminaali Investeeringud 2021. 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 omakapitaliinstrument (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.

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

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskonto	8	14
Kokku raha	8	14

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	300 830	300 830
Ostjatelt laekumata arved	300 830	300 830
Kokku nõuded ja ettemaksed	300 830	300 830
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	228 450	228 450
Ostjatelt laekumata arved	228 450	228 450
Kokku nõuded ja ettemaksed	228 450	228 450

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu		-59 980	-59 980
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 047 840	2 299 735	3 347 575
Akumuleeritud kulum	-116 245	-1 550 384	-1 666 629
Jääkmaksumus	931 595	749 351	1 680 946

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	78 000	78 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 522	4 522

Maa akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2021 sisaldab 116 245 eurot allahindluse (seisuga 31.12.2020 oli 116 245 eurot). Hoonete ja ehitiste akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2021 sisaldab 745 250 eurot allahindluse (seisuga 31.12.2020 oli 745 250 eurot). Ehitiste maksumus sisaldab ka nendes paigaldatud tootmisseedmete 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)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen emaettevõtte omanikult	217 092	217 092			5%	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	217 092	217 092					
Laenukohustised kokku	217 092	217 092					
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen emaettevõtte omanikult	217 092	217 092			5%	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	217 092	217 092					
Laenukohustised kokku	217 092	217 092					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	1 300	1 300
Muud võlad	168 644	168 644
Intressivõlad	168 644	168 644
Kokku võlad ja ettemaksed	169 944	169 944
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 320	1 320
Maksuvõlad	1 080	1 080
Muud võlad	157 789	157 789
Intressivõlad	157 789	157 789
Kokku võlad ja ettemaksed	160 189	160 189

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 300	1 080
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 300	1 080

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Emaettevõtte tolli- ja aktsiisimaakleri kohustuste tagamine MTA ees	303 000	475 055
Kokku tingimuslikud kohustised	303 000	475 055

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

Panditud kinnistute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2020 on 1 680 946 EUR (seisuga 31.12.2019 on 1 740 926 EUR).

Nimetatud kohustuste reaalne täitmine on juhatuse hinnangul vähetõenäoline

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	22 369	22 369
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	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

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	78 000	78 000	10
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
12 kuu jooksul	78 000	78 000	
1-5 aasta jooksul	312 000	312 000	
Üle 5 aasta	1 638 000	1 716 000	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 680 946	1 740 926	4
Kokku	1 680 946	1 740 926	

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

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 522	-4 522	4
Aastaruande koostamisega seotud kulud	0	-1 100	
Muud	4	-56	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 526	-5 678	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Terminaali Investeeringud OÜ-l 2021.aastal ei olnud töötajaid ega juhatuse liikme tasu ei saanud.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	10 855	10 884
Kokku intressikulud	10 855	10 884

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	300 830	228 450
Kokku nõuded ja ettemaksed	300 830	228 450
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	217 092	217 092
Kokku laenukohustised	217 092	217 092
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	168 644	157 789
Kokku võlad ja ettemaksed	168 644	157 789

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	217 092	217 092	10 884
Kokku laenukohustised	217 092	217 092	10 884

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	217 092	217 092	10 855
Kokku laenukohustised	217 092	217 092	10 855

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	78 000	78 000
Kokku müüdid	78 000	78 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Terminaali Investeeringud OÜ (registrikood: 11450982) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARINA HMELJOVA	Juhatuse liige	30.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-858 264
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 639
Kokku	-855 625
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-855 625
Kokku	-855 625

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-858 264
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 639
Kokku	-855 625
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-855 625
Kokku	-855 625

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