

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Terminaali Investeeringud OÜ

registrikood: 11450982

postiaadress: Harju maakond, Maardu linn, Lao tn 14

postisihthnumber: 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	15

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.

2024. aastal kavatseb OÜ Terminaali Investeeringud jätkata kinnisvara rendile andmist samadel tingimustel.

Töötajaid osühingul ei olnud, juhatuse liige tasu ei saanud.

OÜ Terminaali Investeeringud peamised finantssuhtarvud:

Näitaja	Valem	2023	2022
Müügitulu puhasrentaablus(%)	$(\text{Puhaskasum} / \text{Müügitulu}) \times 100$	3,39%	3,38%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	344,46	0,94
Omakapitali puhasrentaablus(%)	$\text{Puhaskasum} / ((\text{Omakapital aasta alguses} + \text{Omakapital aasta lõpus}) \times 0,5) \times 100$	0,17%	0,17%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14	11	2
Nõuded ja ettemaksed	447 780	374 305	3
Kokku käibevarad	447 794	374 316	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 560 987	1 620 966	4
Kokku põhivarad	1 560 987	1 620 966	
Kokku varad	2 008 781	1 995 282	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	217 092	5
Võlad ja ettemaksed	1 300	180 799	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 300	397 891	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	217 092	0	5
Võlad ja ettemaksed	190 353	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	407 445	0	
Kokku kohustised	408 745	397 891	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	22 369	22 369	9
Ülekurss	2 428 004	2 428 004	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-852 981	-855 625	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 644	2 643	
Kokku omakapital	1 600 036	1 597 391	
Kokku kohustised ja omakapital	2 008 781	1 995 282	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	78 000	78 000	10
Mitmesugused tegevuskulud	-4 522	-4 522	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-59 979	-59 980	
Ärikasum (kahjum)	13 499	13 498	
Intressikulud	-10 855	-10 855	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 644	2 643	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 644	2 643	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Terminaali Investeeringud 2023. 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.

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)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto	14	11
Kokku raha	14	11

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	447 780	447 780
Ostjatelt laekumata arved	447 780	447 780
Kokku nõuded ja ettemaksed	447 780	447 780
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	374 305	374 305
Ostjatelt laekumata arved	374 305	374 305
Kokku nõuded ja ettemaksed	374 305	374 305

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu		-59 980	-59 980
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 047 840	2 299 735	3 347 575
Akumuleeritud kulum	-116 245	-1 610 364	-1 726 609
Jääkmaksumus	931 595	689 371	1 620 966
Amortisatsioonikulu		-59 979	-59 979
31.12.2023			
Soetusmaksumus	1 047 840	2 299 735	3 347 575
Akumuleeritud kulum	-116 245	-1 670 343	-1 786 588
Jääkmaksumus	931 595	629 392	1 560 987

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	78 000	78 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 522	4 522

Maa akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2023 sisaldab 116 245 eurot allahindluse (seisuga 31.12.2022 oli 116 245 eurot).

Hoonete ja ehitiste akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2023 sisaldab 745 250 eurot allahindluse (seisuga 31.12.2022 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 haldamiskuludeks on maamaks, ülejäänud kulud kannab rentnik.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	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	31.12.2028
Pikaajalised laenud kokku	217 092		217 092				
Laenukohustised kokku	217 092		217 092				
	31.12.2022	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	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	217 092	217 092					
Laenukohustised kokku	217 092	217 092					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksuvõlad	1 300	1 300		7
Muud võlad	190 353		190 353	
Intressivõlad	190 353		190 353	
Kokku võlad ja ettemaksed	191 653	1 300	190 353	
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksuvõlad	1 300	1 300		7
Muud võlad	179 499	179 499		
Intressivõlad	179 499	179 499		
Kokku võlad ja ettemaksed	180 799	180 799		

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 300	1 300
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 300	1 300

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Emaettevõtte tolli- ja aktsiisimaakleri kohustuste tagamine MTA ees	133 394	133 394
Kokku tingimuslikud kohustised	133 394	133 394

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

Panditud kinnistute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2023 on 1 560 987 EUR (seisuga 31.12.2022 on 1 620 966 EUR).

Nimetatud kohustuste reaalne täitmine on juhatuse hinnangul vähetõenäoline.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	22 369	22 369
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	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

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	78 000	78 000	10
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
12 kuu jooksul	78 000	78 000	
1-5 aasta jooksul	312 000	312 000	
Üle 5 aasta	1 482 000	1 560 000	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 560 987	1 620 966	4
Kokku	1 560 987	1 620 966	

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

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 522	4 522	4
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 522	4 522	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Terminaali Investeeringud OÜ-l 2023.aastal ei olnud töötajaid ega juhatuse liikme tasu ei saanud

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	10 855	10 855
Kokku intressikulud	10 855	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

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	447 780	374 305
Kokku nõuded ja ettemaksed	447 780	374 305
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	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	0	179 499
Kokku võlad ja ettemaksed	190 353	179 499

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	217 092	0
Kokku laenukohustised	217 092	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	190 353	0
Kokku võlad ja ettemaksed	190 353	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	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
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	31.12.2023	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	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	78 000	78 000
Kokku müüdid	78 000	78 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

Terminaali Investeeringud OÜ (registrikood: 11450982) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARINA HMELJOVA	Juhatuse liige	01.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-852 981
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 644
Kokku	-850 337
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-850 337
Kokku	-850 337

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-852 981
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 644
Kokku	-850 337
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-850 337
Kokku	-850 337

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

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