

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Aktsiaselts Eesti Talleks

registrikood: 10280727

**tänava/talu nimi, Mustamäe tee 4
maja ja korteri number:**

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10616

telefon: +372 6564000

faks: +372 6564022

e-posti aadress: eestitalleks@eestitalleks.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 Raha	15
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 4 Varud	16
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	19
Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad	20
Lisa 11 Kasutusrent	20
Lisa 12 Laenukohustised	21
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	23
Lisa 15 Aktsiakapital	23
Lisa 16 Müügitulu	24
Lisa 17 Muud äritulud	24
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	25
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	25
Lisa 20 Tööjõukulud	25
Lisa 21 Seotud osapooled	26
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	27
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	28
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	29
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	30
Aruande allkirjad	31
Vandeauditori aruanne	32

TEGEVUSARUANNE

Tähtsamad suhtarvud

Tuhandetes eurodes	2022	2021
Müügitulu	49 931	51 183
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	53	275
Ärikasum	2 576	2 064
Puhaskasum (-kahjum)	2 273	1 749
EBITDA (Ärikasum + Põhivara kulum ja väärtuse langus)	2 886	2 359
Varad kokku	52 314	46 228
Omakapital	36 560	34 676
Omakapitali osatähtsus (Omakapital / Varad kokku)	70%	75%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (Käibevara / Lühiajalised kohustused)	1,73	1,92

Müügitulud tegevusalade lõikes

Tuhandetes eurodes	2022		2021	
Autoäri	45 943	92%	38 795	76%
Kaubandus	0	0%	9 349	18%
Kinnisvaraäri	3 988	8%	3 039	6%
Müügitulud kokku	49 931	100%	51 183	100%

Eesti Talleks AS

Ettevõtte põhitegevus omale kuuluva ärikinnisvara haldamisel ja arendamisel kulges ka 2022. aastal vastavalt varasemalt paika pandud konservatiivsele strateegiale, mis vaatab pigem kaugemale ette ja keskendub eelkõige jätkusuutlikule stabiilsele arengule. Üüripindade täituvust üle 97% võib lugeda piisavalt heaks tulemuseks, arvestades aasta jooksul toimunud muutusi Euroopa julgeololeku loogikas ning selle mõjus majandusruumile. Aasta keskel valmis uus lao- ja tootmishoone Urda 2/1 Jälgimäel, milles alates septembrist olid kõik pinnad üürnike poolt kasutusse võetud. Jätkus tegevus Mustamäe tee 4 ning Pirni tn 12 ala detailplaneeringute koostamisel. 2022 aastal valmistati ette mitmeid uusi kinnisvaraprojekte ning aasta lõpuks väljastati ehitusluba Pirni tn 7/2 büroohoone ehituseks Tallinnas ning 2023. aasta esimestel päevadel ehitusluba uue laohoone ehituseks aadressile Urda 2/2, Jälgimäe.

City Motors AS

Kui Venemaa kallaletung Ukrainale veebruaris 2022 pani kogu eelnevatel aastatel koroonapandeemia käes kiratsenud autoäri korraks õhku ahmima, siis reaalsus kujunes järk-järgult eeldatule vastupidiseks. Erinevate globaalset autoturgu mõjutanud asjaolude ning uute sõidukite defitsiidi tingimustes suutis ettevõtte säilitada paindlikkuse ning reageerida kiiresti turu muutustele, lõpetades aasta suurepärase majandustulemusega. Selleks olid ladunud korraliku vundamendi juba aasta-kaks varem tehtud otsused autoäri ümberkorraldamiseks ja parendamiseks.

Eesti Talleks kontsern

Kontserni tegevuses 2022. aastal olulisi muutusi ei toimunud ning pigem keskenduti ettevõtete igapäevatöö tõhustamisele, et olla võimaliku saabuva majanduslanguse perioodil valmis reageerima otstarbekalt ja õigeaegselt.

Kontserni peamised partnerid ja kliendid asuvad Eestis või Euroopa Liidus, mistõttu valuutakursi kõikumistest ettevõtte tegevusele riske ei ole. Ettevõtte laenu on suures osas fikseeritud ning valuutakursi muutumise mõju ei ole ettevõttele märkimisväärne.

Olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ja nendega seotuid väljaminekuid aruandeaastal ei olnud ning ka järgmiseks aastaks pole planeeritud.

Kontsern tegutseb keskkonnasäästlike põhimõtete järgides, püüdes läbi eesmärgistatud tegevuse vähendada keskkonnavalase jalajälge, mh. läbi CO₂ saaste ja energia kasutamise vähendamise, taastuenergia kasutamise suurendamise, materjalide taaskasutamise ja muude võimaluste rakendamise.

Ramatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 076 712	1 415 345	2
Nõuded ja ettemaksud	1 399 442	1 636 054	3
Varud	11 252 975	7 646 996	4
Kokku käibevarad	14 729 129	10 698 395	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 158 367	818 794	7
Kinnisvarainvesteeringud	31 835 429	30 046 026	8
Materiaalsed põhivarad	4 376 531	4 371 545	9
Immateriaalsed põhivarad	214 233	293 085	10
Kokku põhivarad	37 584 560	35 529 450	
Kokku varad	52 313 689	46 227 845	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	503 212	383 460	12
Võlad ja ettemaksud	8 015 557	5 182 136	13
Kokku lühiajalised kohustised	8 518 769	5 565 596	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 234 869	5 986 766	12
Kokku pikaajalised kohustised	7 234 869	5 986 766	
Kokku kohustised	15 753 638	11 552 362	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 940 820	1 222 717	15
Ülekurss	968	968	
Kohustuslik reservkapital	130 220	130 220	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 215 311	31 572 537	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 272 732	1 749 041	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	36 560 051	34 675 483	
Kokku omakapital	36 560 051	34 675 483	
Kokku kohustised ja omakapital	52 313 689	46 227 845	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	49 930 679	51 173 579	16
Muud äritulud	179 979	447 113	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-39 769 322	-41 436 866	18
Mitmesugused tegevuskulud	-2 446 976	-2 462 039	19
Tööjõukulud	-4 918 599	-5 227 821	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-309 671	-294 930	
Muud ärikulud	-90 146	-134 826	
Ärikasum (kahjum)	2 575 944	2 064 210	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	59 503	
Intressikulud	-180 488	-184 390	
Muud finantstulud ja -kulud	-27 681	-137 872	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 367 775	1 801 451	
Tulumaks	-95 043	-52 410	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 272 732	1 749 041	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 272 732	1 749 041	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 575 944	2 064 210	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	309 671	294 930	9,10
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-1 288	-6 548	
Muud korrigeerimised	810 986	-531 505	
Kokku korrigeerimised	1 119 369	-243 123	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-349 025	429 774	
Varude muutus	-3 605 981	405 836	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 201 079	-106 107	
Laekunud intressid	3 545	353	
Makstud intressid	-13 017	0	
Kokku rahavood äritegevusest	1 931 914	2 550 943	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-241 057	-619 240	9,10
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	2 000	21 910	9,10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 735 838	-3 290 670	8
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	0	-15 872	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	350 316	1 082 612	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-339 573	-66 593	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-100 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 964 152	-2 987 853	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 800 000	6 830 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-432 343	-5 210 195	
Makstud intressid	-162 132	-174 523	
Makstud dividendid	-385 651	-195 179	
Makstud ettevõtte tulumaks	-95 043	-52 410	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-31 226	-172 462	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	693 605	1 025 231	
Kokku rahavood	661 367	588 321	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 415 345	827 024	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	661 367	588 321	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 076 712	1 415 345	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
	31.12.2020	1 283 625	968	-252 137	130 220	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 749 041	1 749 041
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-194 082	-194 082
Muud muutused omakapitalis	-60 908	0	252 137	0	-191 226	3
31.12.2021	1 222 717	968	0	130 220	33 321 578	34 675 483
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	2 272 732	2 272 732
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-388 164	-388 164
Muud muutused omakapitalis	718 103	0	0	0	-718 103	0
31.12.2022	1 940 820	968	0	130 220	34 488 043	36 560 051

Täiendav informatsioon aktiikapitali kohta on avalikustatud lisas 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Eesti Talleks (emaettevõtte) ja selle tütarettevõtete (edaspidi: kontsern) konsolideeritud 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne 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 Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna Juhendid.

AS Eesti Talleks kontsern klassifitseerub suure suurusega konsolideerimisgrupiks. Konsolideeritud aruandes kajastuvad AS Eesti Talleks (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisas 6.

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud üldjuhul soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Kontsern kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandusaasta algus: 01. jaanuar

Majandusaasta lõpp: 31. detsember

Konsolideeritud aruande koostamine

Äriühendus on majandustehing, mille tulemusena (a) kontsern saavutab teise ettevõtte üle kontrolli (näiteks piisavalt suure hulga teise ettevõtte aktsiate omandamise teel), eeldusel, et omandatud ettevõtte sisaldab üht või enamat äritegevust või (b) kontsern omandab enamuse teise ettevõtte või äriüksuse varadest ja kohustistest (netovarast) ning võtab üle nende varade ja kohustistega seotud äritegevuse.

Äriühendusi kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasel väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemused ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle kontsernil on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontserni kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Kui kontsern omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtte üle kontrolli, on vastav tütarettevõtte konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustistes ja tingimuslikes kohustistes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdü tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa varades, kohustistes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtte, ühissetevõtte või finantsvarana (õiglasel väärtuses või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil). Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Tütarettevõtted emaettevõtte eraldiseisvas aruandes kajastatakse soetusmaksumuses.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtte ja Eestis asuva tütarettevõtte arvestusvaluuta on euro). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised, mida mõõdetakse õiglasel väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärset hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpannga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustisi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), aruandekuupäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursi alusel.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustise (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärset hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärset hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid ühisettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused ning tagasimaksed).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes kirjel "muud tegevuskulud". Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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 ning tagasimaksed), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvate summades. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest 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 tootmiskulutused sisaldavad nii otseselt toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus/tootmisomahind või neto realiseerimisväärtus.

Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekuks viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Allahindluse summa kajastatakse kasumiaruande kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtte enda ja ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana on kontserni bilansis kajastatud ettevõtete enda majandustegevuses kasutatavad varad maksumusega üle 400 euro ning kasutuseaga üle ühe aasta.

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 tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusvärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Varade väärtuse langus

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügi kulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel aruandekuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Firmaväärtus

Firmaväärtus tekib juhul, kui soetusmaksumus on omandatud äritegevuse netovara õiglasest väärtusest kõrgem. Firmaväärtus kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kui firmaväärtuse eeldatavat kasulikku eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, amortiseeritakse firmaväärtus kuni 10 aasta jooksul ning amortiseerimise järgseks lõppväärtuseks loetakse üldjuhul 0.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 400 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	piiramatu kasutusaeg
Kunstiväärtused	piiramatu kasutusaeg
Ehitised	10 - 40
Masinad ja seadmed	3 - 10
Muu materiaalne põhivara	3 - 10
Immateriaalne põhivara	3 - 10

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal aruandekuupäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus miinus müügikulud või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kontsernil ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata immateriaalse vara kasulikku eluiga, amortiseeritakse see vara kuni 10 aasta jooksul (nt firmaväärtus).

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirenti lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirenti alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksede nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirenti netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Müügi-tagasirendi tehingud

Müügi-tagasirenditehing sisaldab vara müümist ja sama vara tagasirentimist müüjale. Tehingu kajastamine sõltub sellest, kas tagasirenditehing on sõlmitud kasutus- või kapitalirendi tingimustel ning kasutusrendi korral ka sellest, kas müügitehing toimus turuhinnas või mitte.

Kui müügi-tagasirenditehingus on tagasirent sõlmitud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse tehingut kui finantseerimistehingut: "müüdüd" vara jääb müüja bilanssi ning saadud raha (müügihinna) summas kajastatakse bilansis kapitalirendikohustist. Müügihinna ja rendimaksede miinimumsumma vahet kajastatakse rendiperioodi jooksul intressikuluna analoogselt tavaliste kapitalirendilepingutega.

Kui müügi-tagasirenditehingus on tagasirent sõlmitud kasutusrendi tingimustel, kajastatakse tehingut kui tavalist ostu-müügitehingut, kusjuures tekkinud kasum/kahjum kajastatakse kohe, välja arvatud järgmistel juhtudel:

Kui müügihind on vara õiglasest väärtusest madalam ning madal hind kompenseeritakse tulevaste turuhinnast madalamate rendimaksedega - sellisel juhul kajastatakse müügihinna ja vara õiglase väärtuse vahe bilansis tulevaste perioodide kuluna ja amortiseeritakse kulusse proportsionaalselt rendimaksedega eeldatava vara kasutamise perioodi jooksul. Kui vara müügihind on kõrgem kui vara õiglase väärtus – siis kajastatakse õiglast väärtust ületav summa bilansis tulevaste perioodide tuluna ja amortiseeritakse tulusse eeldatava vara kasutamise perioodi jooksul.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Faktooringud

Faktooring on kontsernis kasutusel kui uute sõidukite laofinantseeringu finantsvahend. Varude müüjal säilib varude tagasiostukohustis ning seda tehingut kajastatakse kui finantseerimistehingut (st. varude tagatisel võetud laenu), mitte kui müüki. Varu ei loeta faktooringu tagajärjel müüduks, vaid see kajastatakse bilansis. Faktooringtehingust tekkinud faktooringukohustist kajastatakse analoogiliselt muudele laenukohustistele. Kulu nõuete müügist kajastatakse finantskuluna (analoogiliselt intressikulule).

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne aruandekuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandekuupäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

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

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu, litsentsitasusid ja dividenditulu 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 litsentsitasudest kajastatakse tekkepõhiselt, võttes arvesse lepingu tingimusi. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus selle saamiseks.

Tulu kajastamine pikaajalistelt teenuslepingutelt

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest aruandekuupäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulused ja kulused) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. 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 ettevõtte suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Juhul kui ei ole tõenäoline, et ettevõtte suudab tagasi teenida vähemalt teenusega seotud kulud, tulu teenuse osutamisest ei kajastata. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum kasumiaruandes täies ulatuses kohe.

Juhul kui aruandekuupäeval ületab ostjale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustise real „Võlad ja ettemaksed“. Juhul kui ostjale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis real „Nõuded ja ettemaksed“.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemaksid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr on 20/80 väljamakselt. Alates 1.jaanuarist 2019 kehtib regulaarselt makstavatele dividendidele soodustulumaksumäär, milleks on 14%. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada:

- a) kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidele (ülejäänud osale rakendub maksumäär 20%) ja
- b) viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendide summa ulatuses.

Tulumaks kajastatakse kasumiaruandes, välja arvatud juhul, kui see seondub otse omakapitalis kajastatud kirjetega. Sellisel juhul kajastatakse ka tulumaks otse omakapitalis. Jooksev tulumaks koosneb majandusaasta maksustatavalt kasumilt arvestatud tulumaksust, kasutades aruandekuupäeval kehtivat või sisuliselt kehtivat maksumäära, ning eelmiste perioodide korrigeeritud maksukohustist.

Seotud osapooled

Seotud osapooles loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud Eesti Talleks kontserniga sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

- (a) on Eesti Talleks AS juhtkonna liige; või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Eesti Talleks AS või kontserni tütarettevõtete üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud osapool, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) ettevõtte ja Eesti Talleks kontsern on ühise kontrolli all;
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) ettevõtte omab Eesti Talleks kontserni üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) ettevõtte on Eesti Talleks kontserni kontrolli või olulise mõju all;
- (e) ettevõtte, mille üle Eesti Talleks kontserni juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omab kontrolli või olulist mõju;
- (f) ettevõtte, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Eesti Talleks kontserni üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel on arvesse võetud suhete sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesis aruande kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	10 973	57 935
Arvelduskontod	2 065 739	1 357 410
Kokku raha	2 076 712	1 415 345

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 056 179	1 056 179	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 062 523	1 062 523	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 344	-6 344	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	50 893	50 893	0	0	5
Muud nõuded	229 387	229 387	0	0	
Viitlaekumised	229 387	229 387	0	0	
Ettemaksed	62 983	62 983	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	62 983	62 983	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 399 442	1 399 442	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	978 687	978 687	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	989 584	989 584	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 897	-10 897	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	96 883	96 883	0	0	5
Muud nõuded	433 814	433 814	0	0	
Viitlaekumised	433 814	433 814	0	0	
Ettemaksed	126 670	126 670	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	126 670	126 670	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 636 054	1 636 054	0	0	

„Muud nõuded“ sisaldavad kontserni tütarettevõtja AS City Motors bilansis kajastatud garantiinõudeid summas ca 150 000 eurot. 2021 aastal on „Muud nõuded“ all kajastatud AS-i Mentum müügitehingus kokkulepitud laekumata summa, mille maksetähtaeg saabus aastal 2022.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Müügiks ostetud kaubad	11 252 975	7 646 996
Kokku varud	11 252 975	7 646 996

Aruande perioodil on ettevõtte võrrelnud varude võimalikke neto realiseerimisväärtusi ning kaupade omahindu laos. Eelmainitule tuginedes on ettevõtte varusid allahinnanud kogusummas 130 099 eurot (2021: 117 356 eurot), vt lisa nr 18.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	250	0	0
Käibemaks	0	375 660	9 642	150 185
Üksikisiku tulumaks	0	116 011	0	102 507
Erisoodustuse tulumaks	0	5 591	0	3 992
Sotsiaalmaks	0	208 261	0	183 506
Kohustuslik kogumispension	0	8 139	0	7 745
Töötuskindlustusmaksed	0	12 235	0	11 419
Aktsiisimaks	0	309	0	348
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	50 393	66	40 675	74
Ettemaksukonto jääk	500		46 566	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	50 893	726 522	96 883	459 776

Maksude ettemaksed on kajastatud ka lisa 3 ja maksuvõlad lisa 13.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10811125	City Motors AS	Eesti	Renault, Nissan ja Dacia kaubamärgi toodete müük ja teenindus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
City Motors AS	4 006 986	-100 000	891 921	4 798 907
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 006 986	-100 000	891 921	4 798 907

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	42 252	42 252
Soetamine	776 542	776 542
31.12.2021	818 794	818 794
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	818 794	818 794
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	818 794	818 794
Soetamine	339 573	339 573
31.12.2022	1 158 367	1 158 367
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	1 158 367	1 158 367

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	26 496 534
Ostud ja parendused	3 274 757
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	274 735
31.12.2021	30 046 026
Ostud ja parendused	1 735 838
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	53 565
31.12.2022	31 835 429

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 609 867	2 096 829
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 633 221	1 103 383

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud nii ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi kui ka ettevõtte oma töötajaid, 2022. aastal teostati AS Eesti Talleks kinnisvara hindamine ettevõtte oma töötajate poolt. Välja arvatud portfelli lisandunud üks uus hoone, Urda tee 2-1 Jälgimäel, mida hinnati OÜ Colliers International Advisors poolt. 2021. aastal hinnati kogu kinnisvara OÜ Colliers International Advisors poolt.

Hindamismeetodeid, millega varale hindamistulemus leitakse on kaks: tulumetod ja võrdlusmeetod.

Rahavoogu tootva kinnisvara turuväärtuse leidmisel kasutatakse tulumetodit, mis tugineb printsiibile, mille kohaselt kinnisvara väärtus väljendab sellelt tulevikus saadava puhastulu (üüritulu) tänast väärtust. Mudelis kasutatavad rahavood tulenevad konkreetse objekti lepingutest. Samas võrreldakse rahavooge ka turul väljakujunenud hinnatasemetega. Tulumäärade leidmisel kasutatakse turul toimunud tehingute alusel arvatatud kapitalisatsioonimäärasid arvestades seejuures ka konkreetse objekti riske tulenevalt lepingute hinnatasemest, asukohast ja ehitise füüsilistest parameetritest ning laenuhinda ja kättesaadavust.

Hindamisaktides kasutusel olev diskontomäär jääb vahemikku 9,10-11,50% (aastal 2021 8,00-10,00%) ja kapitalisatsioonimäär jääb vahemikku 7,25-10,00% (aastal 2021 7,25-9,00%).

Võrdlusmeetodi puhul leitakse turuväärtus hinnatava objekti ja hiljuti müüdud sarnaste objektide võrdlemise alusel. Objekt peab olema võrreldav teiste sarnaste objektidega füüsiliste, logistiliste ja majanduslike näitajate osas. Võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatavate objektidega korrigeeritakse võrdlusobjekte iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava objekti mingi parameeteri erinevus võrdlusobjekti turuväärtust.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Kokku
			Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2020									
Soetusmaksumus	841 668	2 717 754	211 300	190 824	979 486	1 381 610	1 303 771	0	6 244 803
Akumuleeritud kulum	0	0	-155 853	-159 506	-774 178	-1 089 537	-656 086	0	-1 745 623
Jääkmaksumus	841 668	2 717 754	55 447	31 318	205 308	292 073	647 685	0	4 499 180
Ostud ja parendused	0	0	20 769	28 024	50 324	99 117	47 583	0	146 700
Muud ostud ja parendused			20 769	28 024	50 324	99 117	47 583	0	146 700
Amortisatsioonikulu	0	0	-28 058	-35 100	-80 837	-143 995	-71 898	0	-215 893
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	0	0	0	-67	0	-67
Muud muutused	0	0	-34 948	1 469	-19 729	-53 208	-5 167	0	-58 375
31.12.2021									
Soetusmaksumus	841 668	2 717 754	100 755	69 213	595 922	765 890	1 090 255	0	5 415 567
Akumuleeritud kulum	0	0	-87 545	-43 502	-440 856	-571 903	-472 119	0	-1 044 022
Jääkmaksumus	841 668	2 717 754	13 210	25 711	155 066	193 987	618 136	0	4 371 545
Ostud ja parendused		0	0	14 688	53 230	67 918	14 125	150 341	232 384
Muud ostud ja parendused			0	14 688	53 230	67 918	14 125	150 341	232 384
Amortisatsioonikulu	0	-54 355	-5 302	-16 633	-58 359	-80 294	-92 040	0	-226 689
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	-682	-24	-706	0	0	-706
Muud muutused	0	0	0	0	0	0	-3	0	-3
31.12.2022									
Soetusmaksumus	841 668	2 717 754	100 755	86 267	922 118	1 109 140	1 107 823	150 341	5 926 726
Akumuleeritud kulum	0	-54 355	-92 847	-63 183	-772 205	-928 235	-567 605	0	-1 550 195
Jääkmaksumus	841 668	2 663 399	7 908	23 084	149 913	180 905	540 218	150 341	4 376 531

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	2 000	21 535
Transpordivahendid	0	20 958
Arvutid ja arvutisüsteemid	500	452
Muud masinad ja seadmed	1 500	125
Kokku	2 000	21 535

Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
31.12.2020					
Soetusmaksumus	1 617 359	313 047	12 075	0	1 942 481
Akumuleeritud kulum	-1 405 878	-199 221	-6 104	0	-1 611 203
Jääkmaksumus	211 481	113 826	5 971	0	331 278
Ostud ja parendused	0	55 579	0	4 978	60 557
Amortisatsioonikulu	-26 998	-48 551	-3 488	0	-79 037
Muud muutused	0	-19 713	0	0	-19 713
31.12.2021					
Soetusmaksumus	1 617 359	265 888	12 075	4 978	1 900 300
Akumuleeritud kulum	-1 432 876	-164 747	-9 592	0	-1 607 215
Jääkmaksumus	184 483	101 141	2 483	4 978	293 085
Ostud ja parendused	0	9 108	0	0	9 108
Amortisatsioonikulu	-26 997	-55 172	-813	0	-82 982
Ümberliigitamised	0	0	0	-4 978	-4 978
31.12.2022					
Soetusmaksumus	1 617 359	274 996	12 075	0	1 904 430
Akumuleeritud kulum	-1 459 873	-219 919	-10 405	0	-1 690 197
Jääkmaksumus	157 486	55 077	1 670	0	214 233

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	2 681 293	2 143 545
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	27 239 000	26 860 000
Kokku	27 239 000	26 860 000

Kasutusrendi korras renditakse eelkõige äripindu.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	509 677	636 975
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	514 356	507 368
1-5 aasta jooksul	2 407 996	2 417 799

Kasutusrendi korras renditakse äripindasid (City Motors AS), sõidukeid ja arvuteid.

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	7 738 081	503 212	7 234 869	0	6-kuu euribor+1,85%	euro	07.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	7 738 081	503 212	7 234 869	0			
Laenukohustised kokku	7 738 081	503 212	7 234 869	0			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	6 370 226	383 460	5 986 766	0	6-kuu euribor+1,85%	euro	07.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	6 370 226	383 460	5 986 766	0			
Laenukohustised kokku	6 370 226	383 460	5 986 766	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	841 668	841 668
Ehitised	2 663 399	2 717 754
Muud varad	26 292 000	23 480 000
Kokku	29 797 067	27 039 422

Kontsernil on sõlmitud kontsernikonto leping, mille abil on kontsernis vähendatud vajadust välise finantseerimise järele.

AS Eesti Talleks' l on sõlmitud arvelduslaenu leping tähtajaga üks aasta ja mida vastavalt vajadustele pikendatakse. Leping sõlmiti 07.07.2022. Olemasoleva arvelduslaenu liimit on 2 690 000 eurot (seisuga 31.12.2021 oli kasutusel arvelduslaenu liimidiga 3 690 000). 31.12.2022 arvelduslaenu kasutusel olnud jääk oli 0 eurot (seisuga 31.12.2021 oli kasutusel 0 eurot). Arvelduslaenu intressimäär on 3-kuu euribor+1,7% ja kasutamata liimiditasu 0,6%. Intressiarvestus toimub igakuiselt.

Tagatiseks panditud varade all real `Muud varad` on kajastatud kinnisvarainvesteeringud.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 595 776	5 595 776	0	0	
Võlad töövõtjatele	466 969	466 969	0	0	
Võlad seotud osapooltele	154	154	0	0	21
Maksuvõlad	726 522	726 522	0	0	5
Muud võlad	400 862	400 862	0	0	
Intressivõlad	11 220	11 220	0	0	
Dividendivõlad	17 314	17 314	0	0	
Muud viitvõlad	372 328	372 328	0	0	
Saadud ettemaksed	825 274	825 274	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	522 487	522 487	0	0	
Muud saadud ettemaksed	302 787	302 787	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 015 557	8 015 557	0	0	
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 408 531	3 408 531	0	0	
Võlad töövõtjatele	393 823	393 823	0	0	
Võlad seotud osapooltele	172	172	0	0	21
Maksuvõlad	459 776	459 776	0	0	5
Muud võlad	347 789	347 789	0	0	
Intressivõlad	7 857	7 857	0	0	
Dividendivõlad	18 364	18 364	0	0	
Muud viitvõlad	321 568	321 568	0	0	
Saadud ettemaksed	572 045	572 045	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	297 134	297 134	0	0	
Muud saadud ettemaksed	274 911	274 911	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 182 136	5 182 136	0	0	

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	27 590 434	26 657 262
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	6 897 609	6 664 316
Garantiid	1 800 000	1 800 000
Kokku tingimuslikud kohustised	36 288 043	35 121 578

Bruto-dividendidena oleks võimalik välja maksta maksimaalselt 34 488 049 eurot (2021: 33 321 578 eurot).

Seisuga 31.12.2022 on AS-I Eesti Talleks garantiikohustus summas 1 800 000 eurot, garantii saaja on RCI BanQue Spolka Akcyjna oddzial W Polsce, (31.12.2021 oli garantiikohustus kokku 1 800 000 eurot).

AS-i City Motors varade müügil läbi liisingfirmade on sõlmitud tagasiostu kohustisega lepingud, millede viimased tagasiostu kohustise kuupäevad jäävad aastasse 2029. Maksimaalne väljaostu kohustus ajavahemikul 2023 kuni 2029 võib kujuneda kuni 13 035 070 eurot (2021: 11 950 000 eurot).

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on tagasiostukohustise tingimused sellised, mille järgi lähevad kõik olulised autode omandiga seotud riskid ja hüved üle auto ostjale, mistõttu on kõiki tehinguid, kus sõlmitakse tagasiostukohustise leping, kajastatud koheselt müügitehinguna. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on tingimusliku kohustise realiseerumine ebatõenäoline.

Lisa 15 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	1 940 820	1 222 717
Aktsiate arv (tk)	194 082	194 082
Aktsiate nimiväärtus	10	6.30

2022. aasta aktsionäride üldkoosolekul otsustati suurendada aktsiaseltsi aktsiakapitali ilma sissemakseteta olemasolevate nimeliste aktsiate nimiväärtuse tõstmisega 6,30 eurolt 10 eurole fondiemissiooni teel ja suurendada aktsia nimiväärtuse tõstmisega aktsiakapitali 1 940 820 euronni, seega kokku 718 103,40 euro võrra. Aktsiate nimiväärtust tõsteti kõigi aktsionäride aktsiate osas ja seega ei toimunud täiendavat aktsiate märkimist. Fondiemissioon viidi läbi aktsionäride poolt kinnitatud 2021. a. majandusaasta aruande alusel (bilanss 31.12.2021 seisuga) omakapitali kirjade „aastaruande kasum“ ja „eelmiste perioodide kasum“ arvelt.

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	48 979 943	43 558 333
Leedu	48 244	4 327 943
Läti	14 761	2 167 184
Poola	792 646	709 051
Suurbritannia	0	386 704
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	74 585	9 664
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	49 910 179	51 158 879
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	20 500	14 700
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	20 500	14 700
Kokku müügitulu	49 930 679	51 173 579
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Autoäri	45 943 132	38 794 565
Kaubandus	0	9 340 219
Üüri - kinnisvaraäri	3 987 547	3 038 795
Kokku müügitulu	49 930 679	51 173 579

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	1 476	13 481	9
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	53 565	274 735	8
Muud	124 938	158 897	
Kokku muud äritulud	179 979	447 113	

Real `Muud äritulud` all kajastatakse ebaregulaarse tegevuse käigus tekkivaid tulusid summas 124 938 eurot:
 - edasitehtavad teenused ja muud tulud summas 124 938 eurot (2021 a-l 158 897 eurot)

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	130 099	117 356	4
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	37 022 773	39 289 251	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 104 828	905 729	
Energia	1 191 548	733 011	
Elektrienergia	962 166	599 660	
Soojusenergia	229 382	133 351	
Transpordikulud	0	85 325	
Muud	320 074	306 194	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	39 769 322	41 436 866	

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	482 365	579 765
Energia	253 540	180 297
Elektrienergia	253 540	168 180
Soojusenergia	0	12 117
Mitmesugused bürookulud	516 635	393 211
Reklaamikulud	196 285	343 051
Transpordikulud	446 386	259 987
Halduskulud	301 777	249 401
Tarkvara hoolduskulud	46 813	38 454
Muud	203 175	417 873
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 446 976	2 462 039

Lisa 20 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	3 694 224	3 955 302
Sotsiaalmaksud	1 203 803	1 256 279
Pensionikulu	20 572	16 240
Kokku tööjõukulud	4 918 599	5 227 821
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	134	123

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksud		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	154	172
Kokku võlad ja ettemaksud	154	172

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	517	373
Kokku ostetud	517	373

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	364 154	198 987

Juhatuse liikmel on temaga sõlmitud lepingu alusel õigus lahkumishüvitisele, mis võrdub tema viimase kuue kuu tasuga, kui leping lõpetatakse ettevõtte algatusel. Ülejäänud juhatuse ja nõukogu liikmetega ei ole sõlmitud kokkuleppeid, mis sisaldavad lahkumishüvitisi.

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 066 074	1 337 841
Nõuded ja ettemaksud	1 755 489	2 448 348
Kokku käibevarad	3 821 563	3 786 189
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 705 699	1 705 699
Finantsinvesteeringud	1 158 367	818 794
Kinnisvarainvesteeringud	36 705 429	34 746 026
Materiaalsed põhivarad	51 449	62 583
Immateriaalsed põhivarad	8 128	26 892
Kokku põhivarad	39 629 072	37 359 994
Kokku varad	43 450 635	41 146 183
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	503 212	383 460
Võlad ja ettemaksud	1 031 118	1 261 181
Kokku lühiajalised kohustised	1 534 330	1 644 641
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	7 234 869	5 986 766
Kokku pikaajalised kohustised	7 234 869	5 986 766
Kokku kohustised	8 769 199	7 631 407
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 940 820	1 222 717
Ülekurss	968	968
Kohustuslik reservkapital	130 220	130 220
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 054 603	30 208 383
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 554 825	1 952 488
Kokku omakapital	34 681 436	33 514 776
Kokku kohustised ja omakapital	43 450 635	41 146 183

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	4 399 777	3 716 516
Muud äritulud	277 290	508 247
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 633 221	-1 103 383
Mitmesugused tegevuskulud	-191 929	-171 925
Tööjõukulud	-1 074 471	-1 116 889
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-43 937	-55 369
Muud ärikulud	-67 784	-89 611
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 665 725	1 687 586
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	100 000	476 398
Intressikulud	-164 512	-155 595
Muud finantstulud ja -kulud	32 376	-44 148
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 633 589	1 964 241
Tulumaks	-78 764	-11 753
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 554 825	1 952 488

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 665 725	1 687 586
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	43 937	55 369
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	188	0
Muud korrigeerimised	791 327	-415 735
Kokku korrigeerimised	835 452	-360 366
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-192 714	-238 829
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-894 773	372 013
Laekunud intressid	3 352	91
Kokku rahavood äritegevusest	1 417 042	1 460 495
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-14 290	-22 600
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	500	7 375
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 886 179	-3 290 671
Laekunud tütarettevõtjate müügist	350 316	1 082 612
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-339 573	-66 593
Antud laenud	0	-100 000
Antud laenude tagasimaksud	0	520 000
Laekunud intressid	29 306	49 040
Laekunud dividendid	100 000	180 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 759 920	-1 640 837
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 800 000	6 530 000
Saadud laenude tagasimaksud	-432 343	-5 210 195
Arvelduskrediidi saldo muutus	332 664	150 379
Makstud intressid	-164 513	-155 595
Makstud dividendid	-385 651	-195 179
Makstud ettevõtte tulumaks	-78 764	-11 753
Muud laekumised finantseerimistegevusest	30 464	37 998
Muud väljamaksud finantseerimistegevusest	-30 746	-175 734
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 071 111	969 921
Kokku rahavood	728 233	789 579
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 337 841	548 262
Raha ja raha ekvivalentide muutus	728 233	789 579
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 066 074	1 337 841

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	1 283 625	968	-252 137	130 220	30 593 693	31 756 369
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 952 488	1 952 488
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-194 082	-194 082
Muud muutused omakapitalis	-60 908	0	252 137	0	-191 228	1
31.12.2021	1 222 717	968	0	130 220	32 160 871	33 514 776
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-1 705 699	-1 705 699
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	4 006 984	4 006 984
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	1 222 717	968	0	130 220	34 462 156	35 816 061
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 554 825	1 554 825
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-388 164	-388 164
Muud muutused omakapitalis	718 103	0	0	0	-718 104	-1
31.12.2022	1 940 820	968	0	130 220	32 609 428	34 681 436
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-1 705 699	-1 705 699
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	4 798 906	4 798 906
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	1 940 820	968	0	130 220	35 702 635	37 774 643

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2022 erineb kontserni emaettevõtja aktsionäridele kuuluvast omakapitalist kontserni kasutusel oleva kinnisvara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkväärtuse vahe võrra summas 1 214 592 eurot (31.12.2021: 1 140 578 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.04.2023

Aktsiaselts Eesti Talleks (registrikood: 10280727) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANO VINK	Juhatuse liige	11.04.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Eesti Talleks aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Eesti Talleks ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilansi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutsealaste arvestuseksperitide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori 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 lahknep oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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, esitada 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 standarditega (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 auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste 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 märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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 tehinguid 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/
Andris Jegers
Vandeaudiitor number 171

/digitaalselt allkirjastatud/
Merili Nõmme
Vandeaudiitor number 733

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, 10117, Tallinn, Eesti
11.04.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Aksiaselts Eesti Talleks (registrikood: 10280727) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	11.04.2023
MERILI NÕMME	Vandeaudiitor	11.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 215 311
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 272 732
Kokku	34 488 043
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	63 862
Dividendideks	543 430
Kokku	607 292

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 215 311
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 272 732
Kokku	34 488 043
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	63 862
Dividendideks	543 430
Kokku	607 292

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4399777	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6564000
Faks	+372 6564022
E-posti aadress	eestitalleks@eestitalleks.ee