

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: AKTSIASELTS RESSAKS

registrikood: 10410696

tänava nimi ja

maja number: Tuukri tn 50/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10120

telefon: +372 5011191

e-posti aadress: asressaks@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Aktsiakapital	13
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

AS RESSAKS alustas tegevust 1996. aastal. AS RESSAKS põhitegevuseks on enda kinnisvara üürile andmine ja käitus.

AS RESSAKS 2021. aasta äritegevusele avaldas jätkuvalt mõju COVID-19 haigust põhjustava koroonaviiruse leviku tõkestamiseks kehtestatud piirangud teatud tegevusaladele. Kehtestatud piirangute tõttu tuli paljudel rentnikel ajutiselt alandada rendimakseid. Enamus äri- ja elamispiiradest on välja üüritud ning rendid on laekunud valdavalt tähtaegselt. 2021. aastal müüs ettevõtte kinnisvaraobjekti Sakala tänaval ning teenis tehinguga 39 tuhat eurot kasumit.

Ettevõtte on 5 töötajat. Tööjõukulu üldsumma majandusaastal oli 76 261 eurot .
Nõukogu liikmetele on juhtimistasusid makstud 7 008 eurot.

Ettevõtte tegevusvaldkonna üldine makromajanduslik areng majandustulemustele olulist mõju ei avaldanud.

Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ja majandustegevus tsükliline.

Ettevõtte majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Aruandeperioodi jooksul ega ka pärast aruandekuupäeva pole ilmnunud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Finantsarvud ja nende arvutamise meetoodika aruandeperioodi ja eelnenud aruandeperioodi kohta

	2021	2020
Käibe kasv (+) / kahanemine (-) %	-12,51	20,19
Kasumi kasv (+) / kahanemine (-) %	-47,93	444,45
Puhasrentaabilus %	65,32	109,77
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	4,12	1,56
ROA %	2,99	6,24
ROE %	4,11	8,23

Käibe kasv (+) / kahanemine (-) % = $(\text{müügitulu } 2021 - \text{müügitulu } 2020) / \text{müügitulu } 2020 * 100$

Kasumi kasv (+) / kahanemine (-) % = $(\text{puhaskasum } 2021 - \text{puhaskasum } 2020) / \text{puhaskasum } 2020 * 100$

Puhasrentaabilus % = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustiste

kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustised}$

ROA % = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE % = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

2022. aasta äritegevusele avaldab endiselt mõju koroonaviiruse leviku tõttu kehtestatud piirangud, kuid ohtu, et ettevõtte ei pruugi oma tegevust aruandekuupäevale järgneva 12 kuu jooksul jätkata, ei eksisteeri.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	68 275	141 382	
Nõuded ja ettemaksed	2 937 346	777 153	2
Kokku käibevarad	3 005 621	918 535	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 251	1 251	
Finantsinvesteeringud	648 038	648 038	
Nõuded ja ettemaksed	0	1 179 138	2
Kinnisvarainvesteeringud	13 604 652	13 128 665	3
Materiaalsed põhivarad	35 546	56 704	4
Kokku põhivarad	14 289 487	15 013 796	
Kokku varad	17 295 108	15 932 331	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	308 349	258 727	5
Võlad ja ettemaksed	420 804	329 175	6
Kokku lühiajalised kohustised	729 153	587 902	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 959 690	3 255 956	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 959 690	3 255 956	
Kokku kohustised	4 688 843	3 843 858	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	83 085	83 085	7
Kohustuslik reservkapital	19 831	19 831	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 985 557	10 991 063	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	517 792	994 494	
Kokku omakapital	12 606 265	12 088 473	
Kokku kohustised ja omakapital	17 295 108	15 932 331	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	792 667	906 006	
Muud äritulud	693 000	940 320	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-687 010	-321 443	
Mitmesugused tegevuskulud	-167 400	-126 835	8
Tööjõukulud	-81 526	-73 984	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 158	-21 158	4
Muud ärikulud	-55 406	-35 015	
Ärikasum (kahjum)	473 167	1 267 891	
Intressitulud	11	622	
Intressikulud	-76 247	-113 903	
Muud finantstulud ja -kulud	120 861	-120 862	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	517 792	1 033 748	
Tulumaks	0	-39 254	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	517 792	994 494	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS RESSAKS 2021.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

AS RESSAKS kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15 alusel väikeettevõtjaks ning koostatud on lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

AS RESSAKS rakendab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses 2021.a. aastaaruande koostamisel selgunud klassifitseerimise vigadega on muudetud informatsiooni esitusviisi kasumiaruandes. Andmete võrreldavuse eesmärgil on korrigeeritud vastavalt ka võrdlusperioodi saldosisid.

Võrdlusperioodi ja ka varasemates kasumiaruannetes kajastati otseselt põhitegevusega seotud kulusid kirje "Kaubad, toore, materjal ja teenused" asemel kirjel "Mitmesugused tegevuskulud". Mitmesuguste tegevuskulude kirjel kajastati ka erisoodustuste kulusid, mis tuleks kajastada kirjel "Tööjõukulud". Maamaksu kulu kajastati kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" asemel kirjel "Muud ärikulud". Eelkirjeldatud korrigeerimised ei avaldanud mõju võrdlusperioodi finantstulemusele.

Korrigeerimiste mõju võrdlusperioodi kasumiaruande finantsnäitajatele sisaldub alljärgnevas tabelis:

Lisarea nimetus	31.12.2020	Muutus	31.12.2020
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-321 443	-321 443
Mitmesugused tegevuskulud	-427 059	300 224	-126 835
Tööjõukulud	-65 939	-8 045	-73 984
Muud äritulud	-64 279	29 264	-35 015

Raha

Raha ja rahalähenditena on bilansis kajastatud kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Lühiajalised finantsinvesteeringud on kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastamistähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtpabereid, mille lunastustähtaeg ületab 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitali instrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses juhul, kui see on õiglaselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitali instrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle investoril on valitsev mõju. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50 % tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtja on ettevõtja, mille üle investor omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui investor omab ettevõtjas 20 - 50 % hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Tulu investeeringult kajastatakse ainult selles ulatuses, milles ettevõttele tehakse väljamakseid pärast investeerimisobjekti omandamiskuupäeva tekkinud akumuleeritud kasumist. Sellist kasumit ületavaid väljamakseid loetakse investeeringu tagastumiseks ja lahutatakse

investeeringu soetusmaksumusest.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust, mis tähendab vajadust nõuete allahindluseks, hinnatakse iga ostja kohta eraldi lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone või selle osa), mida ettevõtte hoiab kas renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele nende 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).

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega hinnata, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramise aluseks on võetud hoone asukoht ja seisukord, aastane üürivoog hinnataval objektil ja tähtajalised üürilepingud. Hindamisel on kasutatud võrdlusmeetodit, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus selgitatakse välja erisused hinnatava vara ja sarnaste müüdud varade vahel ja leitakse hinnatava vara väärtus. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on kajastatud ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid suhteliselt kõrge soetusmaksumusega varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad parandused kajastatakse põhivarana kui on tõenäoline, et äriühing saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivaraobjektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluaja jooksul kuludesse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

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 müügil, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivara mahakandmisel tekkinud kahjum kajastatakse kirjel "Põhivara kulum ja allahindlus".

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
transpordivahendid	5 - 10 aastat

Rendid

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

Äriühing kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Äriühing kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara on kajastatud õiglasel väärtuses, hinnangutes tuginetakse sõltumatu eksperdi arvamusele.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Finantskohustis loetakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast, või äriühingul pole tingimusteta õigust kohustiste tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, 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.

Tulud

Müügitulu 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 kasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Müügitulu moodustavad üüritulud ja kommunaalteenuste tulud. Vastavalt lepingule esitatakse ostjatele üüriarved jooksva kuu kohta või jooksva kuul järgneva kuu kohta. Kommunalaarved esitatakse kuu lõpu seisuga.

Kulud

Kuludena kajastatakse aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb vara vähenemine või kohustiste suurenemine ja mis vähendavad ettevõtte omakapitali, välja arvatud omanikele tehtud väljamaksed omakapitalist.

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majandusliku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 14/86 või 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Soodusmääraga (14/86) saab alates 2019. aastast netodividendidena välja maksta eelmise kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu, siinjuures loetakse esimeseks keskmise jaotatud kasumi arvestusse minevaks aastaks 2018. aasta.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele, juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 makstud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

AS RESSAKS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks

- a. tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning eraisikust omanikku ning nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtjaid;
- b. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
- c. tütar- ja sidusettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid aruandekuupäeva, 31. detsember 2021 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemusi, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	82 242	82 242	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 300 000	1 300 000		10
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20 932	20 932	0	
Laenunõuded	1 516 621	1 516 621	0	10
Muud nõuded	8	8	0	
Intressinõuded	8	8	0	
Ettemaksed	17 543	17 543	0	
Tulevaste perioodide kulud	17 543	17 543	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 937 346	2 937 346	0	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	71 603	71 603	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 181 579	2 441	1 179 138	10
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	938	938	0	
Laenunõuded	699 405	699 405	0	10
Muud nõuded	11	11	0	
Intressinõuded	11	11	0	
Ettemaksed	2 755	2 755	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 755	2 755	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 956 291	777 153	1 179 138	

Real "Laenunõuded" on kajastatud algsselt sidusettevõtjale Aia 10a OÜ väljastatud laenud summas 1 516 621 eurot. Seisuga 31.12.2021 on Aia 10a OÜ jagunenud ja äriregistrist kustutatud ning sidusettevõtja kohustised on üle antud jagunemise tulemusena asutatud AS Ressaks tütarettevõtjatele. Vt. ka lisa 10.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	164 435	164 435
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	164 435	164 435
Ostud ja parendused	150 987	150 987
31.12.2021		
Soetusmaksumus	315 422	315 422
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	315 422	315 422

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	12 964 230
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	654 000
Müügid	-329 000
31.12.2021	13 289 230

	2021	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	792 667	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	656 656	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	368 000	

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik mõistliku kulu ja pingutustega usaldusväärselt hinnata, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. 2021. aastal koostas õiglase väärtuse hinnangu AS Ressaks juhatus. Hindamisel on kasutatud võrdlusmeetodit, mille käigus selgitatakse välja erisused hinnatava vara ja sarnaste müüdud varade vahel ning leitakse hinnatava vara väärtus.

Soetusmaksumuse meetodil on kajastatud projektidesse tehtud investeeringud, mille puhul õiglase väärtuse meetodi rakendamine pole mõistliku kulu ja pingutustega teostatav.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	105 789	105 789
Akumuleeritud kulum	-49 085	-49 085
Jääkmaksumus	56 704	56 704
Amortisatsioonikulu	-21 158	-21 158
31.12.2021		
Soetusmaksumus	105 789	105 789
Akumuleeritud kulum	-70 243	-70 243
Jääkmaksumus	35 546	35 546

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	98 013	98 013			1,95 %	euro	27.03.2021
Lühiajalised laenud kokku	98 013	98 013					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	4 170 026	210 336	3 959 690		1,7 %	euro	01.01.2024
Pikaajalised laenud kokku	4 170 026	210 336	3 959 690				
Laenukohustised kokku	4 268 039	308 349	3 959 690				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 1	1 371 015	78 923	1 292 092		1,95 %	euro	01.01.2024
Pangalaen 2	2 143 668	179 804	1 963 864		2,4 %	euro	01.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	3 514 683	258 727	3 255 956				
Laenukohustised kokku	3 514 683	258 727	3 255 956				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020

Ehitised	12 445 000	7 547 450
Kokku	12 445 000	7 547 450

AS Ressaks pangalaenu ja arvelduskrediidi tagatiseks on seatud Swedbank AS kasuks hüpoteek summas 4 020 510 eurot kinnistule Suur-Karja 13/Müürivahe 15/Väike-Karja 8, hüpoteek summas 2 760 000 eurot kinnistule Marja 7 ja hüpoteek summas 766 940 eurot kinnistule Tuukri 50.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	88 877	88 877	
Võlad töövõtjatele	10 962	10 962	
Võlad seotud osapooltele	54 862	54 862	10
Maksuvõlad	2 934	2 934	
Muud võlad	156 312	156 312	
Intressivõlad	5 149	5 149	
Dividendivõlad	130 000	130 000	10
Muud viitvõlad	21 163	21 163	
Saadud ettemaksed	106 857	106 857	
Kokku võlad ja ettemaksed	420 804	420 804	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	37 252	37 252	
Võlad töövõtjatele	9 764	9 764	
Maksuvõlad	7 556	7 556	
Muud võlad	157 770	157 770	
Intressivõlad	6 607	6 607	
Dividendivõlad	130 000	130 000	10
Muud viitvõlad	21 163	21 163	
Saadud ettemaksed	116 833	116 833	
Kokku võlad ja ettemaksed	329 175	329 175	

Saadud ettemaksete all on kajastatud klientide poolt tasutud rendi ettemaksed ning tagatisdeposiidid. Rendilepingud on üldjuhul tähtajatud ning kohustised rentnike ees on kajastatud lühiajalistena.

Real "Võlad tarnijatele" on muuhulgas kajastatud võlad seotud osapooltele summas 13 182 eurot (31.12.2020: 11 339 eurot). Vt. ka lisa 10.

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	83 085	83 085
Aktsiate arv (tk)	130 000	130 000
Aktsiate nimiväärtus	0.64	0.64

Aktsiaraamatu pidajaks on Nasdaq CSD SE Eesti filiaal.

2020. ja 2021. aastal uusi aktsiaid ei emiteeritud.

2021. aastal dividende ei makstud (2020: dividende maksti 370 000 eurot).

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2021 on 12 503 349 eurot (31.12.2020: 11 985 557 eurot). Kogu aruandekuupäeva jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena kaasneks sellega tulumaksukohustis 2 492 995 eurot (31.12.2020: 2 386 181 eurot).

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Energia	6 348	5 647
Kütus	6 348	5 647
Mitmesugused bürookulud	9 726	8 584
Lähetuskulud	5 549	9 217
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	6 628	2 510
Autode indlustuskulud	3 159	4 263
Autode hoolduskulud	16 961	4 142
Juriidilised kulud ja lepingutasud	69 299	44 488
Muud	49 730	47 984
Kokku mitmesugused tegevuskulud	167 400	126 835

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	57 038	49 291
Sotsiaalmaksud	19 223	16 648
Erisoodustused	5 265	8 045
Kokku tööjõukulud	81 526	73 984
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	2 816 621	0	2
Sidusettevõtjad	0	699 405	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 396	4 009	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 818 017	703 414	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	198 047	141 339	6
Kokku võlad ja ettemaksed	198 047	141 339	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	0	1 179 138	
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	1 179 138	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	695 200	4 205	0	699 405	0	2
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	20 000	20 000	0	5	
Kokku antud laenud	695 200	24 205	20 000	699 405	5	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	0	0	1 516 621	0	2
Sidusettevõtjad	699 405	852 216	35 000	0	0	
Kokku antud laenud	699 405	852 216	35 000	1 516 621	0	

MÜÜDUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	13 095	0	7 148
Kokku müüdnud	0	13 095	0	7 148

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	83 434	0	36 081	0
Kokku ostetud	83 434	0	36 081	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	21 024	14 668

Seisuga 31.12.2020 oli pikaajaline nõue sidusettevõtja Aia 10a OÜ vastu summas 1 179 138 eurot. Nõude nominaalväärtus oli 1 300 000 eurot. Kuna tegemist oli intressi mittekanvva nõudega, siis nõuet diskonteeriti diskontomääraga 5 % aastas. Nõude diskonteerimisel tekkis 2020. aastal finantskulu 120 862 eurot ning 2021. aastal finantstulu 120 862 eurot.

Seisuga 31.12.2021 on sidusettevõtja Aia 10a OÜ jagunenud ja äriregistrist kustutatud. Kõik sidusettevõtja varad ja kohustused üle antud jagunemise tulemusena asutatud äriühingutele, millest 4 on AS Ressaksi tütarettevõtjad. Seisuga 31.12.2021 on kõik varasemad nõuded sidusettevõtja vastu kajastatud kui nõuded tütarettevõtjate vastu.

2022. aasta veebruaris sõlmiti tütarettevõtjatega laenude refinantseerimise leping, mille kohaselt laenusaja kohustub laenusumma tagastama hiljemalt 31.12.2031 ning tasuma laenu kasutamise eest intressi 2,5 % aastas.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2022

AKTSIASELTS RESSAKS (registrikood: 10410696) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANA TOOL	Juhatuse liige	28.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaseltsi Ressaks aktsionärile

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaseltsi Ressaks (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Märkustega vandeaudiitori aruande avaldamise tingisid alljärgnevad asjaolud:

1. Seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 bilansikirjel “Finantsinvesteeringud” kajastuva investeeringuobjekti osas esinevad allahindluse indikatsioonid. Tulenevalt eeltoodust tuleks eelnimetatud finantsinvesteeringu väärtus alla hinnata. Allahindluse läbiviimise tulemusena oleks bilansis seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 pikaajaliste finantsinvesteeringute väärtus ja omakapital -648 tuhande euro võrra väiksemad. Võrdlusperioodi finantstulemus oleks allahindluse läbiviimise tulemusena -31 tuhande euro võrra negatiivsem.

2. 2020.a. võõrandatud kinnistu müügilhetkel ei kajastatud kasumiaruande kuludes kõiki eelnimetatud kinnistu omandamisega seotud kulusid, mille tulemusena on 2020.a. tekkepõhised kulud summas 55 tuhat eurot kajastatud 2021.a. kulude koosseisus. Eelkirjeldatu tulemusena peaks ettevõtte 2020.a. finantstulemus olema -55 tuhande euro võrra negatiivsem ja 2021.a. finantstulemus +55 tuhande euro võrra positiivsem.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõtet sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma.

Oleme teinud järelduse, et tegevusaruandes esineb olulisi väärkajastamisi.

Põhjusest, mida oleme välja toonud eespool meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus”, muutuksid pikaajalise finantsinvesteeringu allahindluse tulemusena ja võrdlusperioodil kinnistu võõrandamisega seotud kulude kajastamise õigetes aruandeperioodides enamus tegevusaruandes avaldatud finantssuhtarvudest.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure 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 arvamuse avaldamiseks ettevõtte 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 ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

28.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

AKTSIASELTS RESSAKS (registrikood: 10410696) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	28.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 985 557
Aruandeaasta kasum (kahjum)	517 792
Kokku	12 503 349
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 503 349
Kokku	12 503 349

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 985 557
Aruandeaasta kasum (kahjum)	517 792
Kokku	12 503 349
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 503 349
Kokku	12 503 349

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	792667	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5011191
E-posti aadress	asressaks@gmail.com