

RELAXOR OÜ

Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2022 lõppenud
majandusaasta kohta

Juriidiline aadress:	Viimsi tee 29, Tallinn 12112
Äriregistri nr.:	10715266
Telefon:	+372 6502 200
Faks:	+372 6502 201
Põhitegevusala:	Valdusfirmade tegevus 64201, äri- ja juhtimisalane nõustamine 70221
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2022-31.12.2022

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Kasumiaruanne	5
Bilanss.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2. Intressikasum	12
Lisa 3. Tulu väärtpaberitest.....	13
Lisa 4. Kasum ja kahjum tütar- ja sidusettevõtetest	13
Lisa 5. Neto teenustasud.....	13
Lisa 6. Administratiivkulud	13
Lisa 7. Tulumaks.....	14
Lisa 8. Raha ja pangakontod	14
Lisa 9. Aktsiad ja väärtpaberid.....	14
Lisa 10. Maksud.....	14
Lisa 11. Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 12. Tütaretevõtted	15
Lisa 13. Sidusettevõtted.....	15
Lisa 14. Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	18
Lisa 15. Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 16. Materiaalne põhivara	20
Lisa 17. Muud lühi- ja pikaajalised võlad.....	20
Lisa 18. Omakapital.....	20
Lisa 19. Tehingud seotud osapooltega.....	21
Lisa 20. Bilansivälised kohustused.....	21
Lisa 21. Bilansipäevajärgsed sündmused.....	21
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	22
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	23
JUHATUSE ALLKIRJAD 2022. a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	24
MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE	
KLASSIFIKAATORILE (EMTAK).....	25

TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

Relaxor OÜ asutati aastal 2001. Esialgseteks tegevuseesmärkideks olid kavandatud erinevad investeeringud ja nende haldamine. Investeeringisobjektidena nähti eelkõige kaubandusorganisatsioone ning väärtipabereid. Osalused erinevates ettevõtetes on olulises osas samad kui eelmisel aastal.

Suurem osa ettevõtte pikaajalistest investeeringutest on tehtud kinnisvarasse ning ettevõtetesse, mis tegelevad kas jaemüügiga või kinnisvaraga. Eesti kinnisvaraturul on näha stabiliseerumise märke. Eesti Panga teatel on madalad intressimäärad ja kinnisvara hindade tõus parandanud kinnisvara arendusprojektide kasumlikkust. Jaemüügi kasv on olnud pidev alates 2010. aastast. Juhatuse hinnangul ei kaasne raamatupidamiskohustuslase tegevusega olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

Tulud, kulud ja kasum

Relaxor OÜ 2022. aasta puhaskasum oli 3 728 tuhat eurot (2021: 1 508 tuhat eurot), varad moodustasid 31. detsember 2022 seisuga 31 997 tuhat eurot (2021: 28 501 tuhat eurot) ning omakapital 30 604 tuhat eurot (2021: 27 365 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Puhaskasum (kahjum) (eurodes)	3,728,175	1,507,801
Kasumi kasv	147%	14%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	16.72	24.67
ROA	11.7%	5.3%
ROE	12.2%	5.5%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2022 - \text{puhaskasum } 2021) / \text{puhaskasum } 2021 * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Tütär- ja sidusettevõtted

Bilansipäeva seisuga omab Relaxor OÜ osalusi kolmeteistkümnes sidusettevõttes ning kahes tütarete võttes, milledest enamuse tegeleb investeeringutega teistesse ettevõtetesse või kinnisvarasse.

Aruandeaastal lõpetas sidusettevõttega Baltek Arendus OÜ ühinemise tagajärjel tegevuse sidusettevõtte ENB Holding OÜ ning soetati 50% ettevõtte Sky Chartering OÜ. Aruandeaastal müüdi 50% osalusest tütar-ettevõttes Blue Water OÜ, misjärel klassifitseeriti investeering ümber sidusettevõtteks.

2021. aastal müüdi seotud osapoolele osalus sidusettevõttes Villa Tennis OÜ ning mitteseotud osapoolele müüdi osa sidusettevõtte Spordikeskuse OÜ osast. Sidusettevõtte Maren Kinnisvara OÜ tegevus lõppes sidusettevõttega Brugal Invest OÜ ühinemise tagajärjel. Samuti soetati 2021. aastal 21% Mäekaare Kodud OÜ osadest.

Personal

Ettevõttes töötas 2022. aastal keskmiselt neli töötajat (2021: 4), töötajatele makstud tasude summa koos sotsiaalmaksuga oli 97 tuhat eurot (2021: 97 tuhat eurot), mis sisaldab juhatuse liikmele makstud tasusid summas 22 tuhat eurot (2021: 22 tuhat eurot). Vastavalt kokkulepetele juhatuse liikmetele nende ametist lahkumisel hüvitist ei maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2023. aastal ei ole ettevõtte majandustegevuses ette näha olulisi muudatusi võrreldes eelnenud aastaga. Jätkatakse koos äripartneritega pikaajaliste investeeringute tegevuse koordineerimist ja koostatud äriplaanide elluviimist, samuti erinevate konsultatsiooniteenuste pakkumist vastavalt võimalustele ja oskustele.

Sven Mansberg

juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Kasumiaruanne

<i>eurodes</i>		<i>Lisa</i>	2022	2021
Neto intressikasum		2	501,323	572,613
sh. Intressitulu			543,922	592,502
sh. Intressikulu			-42,599	-19,889
Tulu väärtpaberitest		3	-803	423
Kasum ja kahjum tütar- ja sidusettevõtetest		4	1,192,485	1,564,356
Kasum ja kahjum muudest pikaajalistest finantsinvesteeringutest		9	2,919,962	-68,726
Neto teenustasud		5	20,014	22,986
Administratiivkulud		6	-486,528	-399,968
Materiaalse põhivara väärtuse muutus		16	-136,838	-91,573
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		15	-275,356	-254,229
Muud tegevustulud			288,175	84,493
Muud tegevuskulud			-232,466	77,427
KASUM (KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST			3,789,968	1,507,801
Tulumaks		7	-61,793	0
ARUANDE AASTA PUHASKASUM (KAHJUM)			3,728,175	1,507,801

Bilanss

eurodes		Lisa	31.12.2022	31.12.2021
VARAD				
Käibevara				
Raha ja pangakontod		8	2,293,655	2,973,039
Aktsiad ja muud väärtpaberid		9	9,635	10,438
Nõuded ja ettemaksed				
	Nõuded ostjate vastu		80,925	34,474
	Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	0	94,001
	Muud lühiajalised nõuded	14	971,837	540,554
	Ettemaksed teenuste eest		183,989	176,027
	Kokku		1,236,751	845,055
	Käibevara kokku		3,540,041	3,828,533
Põhivara				
Pikaajalised finantsinvesteeringud		9;11	25,589,553	21,076,357
Kinnisvarainvesteeringud		15	2,348,000	3,010,335
Materiaalne põhivara		16	519,037	586,299
	Põhivara kokku		28,456,590	24,672,991
VARAD KOKKU			31,996,631	28,501,523
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused		17	77,407	61,245
Võlad ja ettemaksed				
	Võlad tarnijatele		107,315	69,851
	Võlad töövõtjatele		4,721	4,721
	Maksuvõlad	10	10,343	8,031
	Saadud ettemaksed		10,000	10,000
	Muud võlad		1,980	1,339
	Kokku		134,359	93,942
	Lühiajalised kohustused kokku		211,766	155,187
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused		17	1,181,103	981,749
	Pikaajalised kohustused kokku		1,181,103	981,749
Kohustused kokku			1,392,869	1,136,936
Omakapital				
Osakapital		18	2,556	2,556
Kohustuslik reservkapital			256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum			26,872,775	25,853,974
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3,728,175	1,507,801
	Omakapital kokku		30,603,762	27,364,587
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU			31,996,631	28,501,523

Rahavoogude aruanne

	Lisa	2022	2021
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Puhaskasum (kahjum)		3,728,175	1,507,801
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	16	136,838	91,573
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	15	275,356	254,229
Kasum (kahjum) põhivara ja kinnisvarainvesteeringute müügist		187,474	-18,000
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtetest	4	-1,192,485	-1,564,356
Kasum (kahjum) muudest finantsinvesteeringutest	9	-2,919,962	68,726
Kasum (kahjum) valuutakursi muutusest	3	0	-975
Nõuete mahakandmine	19	868	-78,802
Neto intressikasum	2	-501,323	-572,613
Dividendide tulumaks	7	61,793	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		39,587	-230,637
Väärtpaberiportfelli muutus (v.a. rahaturufondi osakud)	9	803	552
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		39,776	8,450
Makstud ettevõtte tulumaks		-61,793	0
Kokku rahavood äritegevusest		-204,893	-534,051
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Materiaalse põhivara soetus	16	-65,842	-293,842
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	15	-433,871	-1,505,564
Kinnisvarainvesteeringute müük		622,000	217,000
Tütar- ja sidusettevõtete osade soetamine	13	-1,250	-3,025
Sidusettevõtete osade müük	13	1,250	15,151
Sidusettevõtetelt saadud dividendid		341,250	162,265
Muude finantsinvesteeringute soetus		-19,925	-25,045
Antud laenud		-1,807,237	-2,047,841
Seotud osapooltele antud laenud		-1,727,237	-1,915,362
Muud antud laenud		-80,000	-132,479
Antud laenude tagasimaksed		1,198,226	4,919,127
Seotud osapoolte laenude tagasimaksed		1,198,226	4,644,127
Muude laenude tagasimaksed		0	275,000
Saadud intressid		6,349	185,731
Seotud osapooltelt saadud intressid		6,121	167,294
Muud saadud intressid		228	18,437
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-159,049	1,623,958
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud		285,000	1,059,000
Saadud laenude tagasimaksed		-69,484	-389,563
Makstud intressid		-41,958	-19,517
Makstud dividendid	7	-489,000	-367,000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-315,442	282,920
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-679,384	1,372,827
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE LIIKUMINE			
Aasta alguseks	8	2,973,039	1,600,212
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-679,384	1,372,827
Aasta lõpuks	8	2,293,655	2,973,039

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>eurodes</i>				
Saldo seisuga 31.12.2020	2,556	256	26,220,974	26,223,786
Dividendide jaotamine	0	0	-367,000	-367,000
2021. aasta kasum	0	0	1,507,801	1,507,801
Saldo seisuga 31.12.2021	2,556	256	27,361,775	27,364,587
Dividendide jaotamine	0	0	-489,000	-489,000
Aruandeaasta kasum	0	0	3,728,175	3,728,175
Saldo seisuga 31.12.2022	2,556	256	30,600,950	30,603,762

Omakapitali kohta on esitatud täiendav informatsioon [Lisas 18](#).

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Relaxor OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes teisiti.

Relaxor OÜ ei ole koostanud kontserni raamatupidamise aastaaruannet lähtudes Raamatupidamise seaduse §29 lg(2).

Raamatupidamise aastaaruanne ja selle lisad on koostatud eurodes.

A. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel (kasumiaruandes real „Intressitulu”). Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks (kasumiaruandes real „Tulu väärtpaberitest”).

B. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

C. Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid (ka. derivatiivinstrumente) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a sellised osalused sidusettevõtetes, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Derivatiivinstrumente kajastatakse nende õiglasel väärtuses.

Lunastustähtajani hoitavaid võlakirju kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kasutades sisemist intressimäära. Kauplemiseesmärgil soetatud võlakirju kajastatakse nende õiglasel väärtuses.

Kasum lühi- ja pikaajaliste väärtpaberite müügist, kasum/kahjum väärtpaberite õiglase väärtuse muutusest ning korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud väärtpaberite allahindlus kajastatakse kasumiaruandes real „Tulu väärtpaberitest“.

D. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontseini ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

E. Muud nõuded

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), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

F. Tütar- ja sidusettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- või sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- või sidusettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile jagatakse omandatud osaluse soetusmaksumus tütar- või sidusettevõtte varade ja kohustuste õiglasele väärtusele ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstava tasu (s.o omandamise eesmärgil üleantava vara, võetud kohustuse ja omandaja poolt emiteeritud omakapitali-instrumentide) õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid. Edaspidi kajastatakse tütar- või sidusettevõtteid õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruandes ja sidusettevõtteid kapitaliosaluse meetodil.

Juhul, kui ettevõtte juhtkonnal on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara neto müügihind ja vara kasutusväärtus, ning hinnatakse vajadust vara allahindluseks. Juhul, kui selgub, et kas vara neto müügihind või tema kasutusväärtus ületab vara bilansilise väärtuse, puudub vajadus teise näitaja leidmiseks, kuna vara kaetav väärtus on igal juhul kõrgem bilansilisest väärtusest.

Juhul, kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt või omavaheliste nõuete olemasolul vähendatakse nimetatud nõudeid. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

G. 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus".

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

H. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 511,29 eurost.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	10-30 aastat	3-10%
Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat	20-40%
Maad ja kunstiväärtusi ei amortiseerita.		

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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

I. Kapitali- ja kasutusrendid

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

E ttevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

E ttevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispihimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

J. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. E dasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

K. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Alates 01.01.2018 kehtib Eestis uus dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära (14/86 dividendide netosummalt) rakendamise võimaluse regulaarsetele kasumijaotustele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu.

L. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on võetud aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasum ja kahjum on kajastatud kasumiaruandes vastava perioodi tuluna ja kuluna kasumiaruandes real „Tulu väärtpaperitest“.

M. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale ja äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemal 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

N. Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse aruannetes ettevõtte omanikke, sidusettevõtteid, ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmeid, töötajaid ning teisi olulise tähtsusega isikuid ja nende omanduses olevaid ettevõtteid.

Lisa 2. Intressikasum

eurodes		2022	2021
Intressitulu laenudelt		543,922	592,502
	Kokku intressitulu	543,922	592,502
Intressikulu laenudelt		-42,599	-19,889
	Kokku intressikulu	-42,599	-19,889
	Neto intressikasum	501,323	572,613

Lisa 3. Tulu väärtpaperitest

eurodes	2022	2021
Ümberhindlusest tekkinud kasum (-kahjum), neto	-803	-552
Kasumid ja kahjumid valuutakursi muutusest, neto	0	975
Kokku	-803	423

Lisa 4. Kasum ja kahjum tütar- ja sidusettevõtetest

eurodes	2022	2021
Tütarettevõtted		
Kahjum osaluse väärtuse langusest	-285	-17,058
Kokku tütar-ettevõtted	-285	-17,058
Sidusettevõtted (lisa 13)		
Kasum (-kahjum) kapitaliosalusest	431,400	1,426,539
Sidusettevõttelt saadud dividendid	341,250	162,265
Kasum (-kahjum) osade müügil	1,250	-7,390
Muud tulud ja kulud sidusettevõtetest	418,870	0
Kokku sidusettevõtted	1,192,770	1,581,414
Kokku	1,192,485	1,564,356

Rida „Kasum (-kahjum kapitaliosalusest)“ sisaldab nii kapitaliosaluse meetodil arvestatud tulusid ja kulusid kui ka turuolukorra muutusest tingitud raamatupidamislike hinnangute muutuste mõjusid.

Lisa 5. Neto teenustasud

eurodes	2022	2021
Osutatud äri- ja juhtimisteenused	20,014	22,986
Kokku	20,014	22,986

Lisa 6. Administratiivkulud

eurodes	2022	2021
Palgakulu	-72,384	-72,384
Sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksed	-24,286	-24,286
Kokku tööjõukulud	-96,671	-96,671
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4
Muud halduskulud		
muud teenused	-150,536	-120,678
lähetuskulud	-35,637	-1,794
sõidukitega seotud kulud	-48,618	-40,304
transpordi- ja sidekulud	-10,108	-56,020
koolituskulud	-6,000	-7,000
muud kulud	-138,959	-77,502
Kokku halduskulud	-389,858	-303,297

Lisa 7. Tulumaks

<i>eurodes</i>	2022	2021
Makstud dividendid	489,000	367,000
Maksustatavad dividendid	247,173	0
Arvestatud tulumaks dividendidelt (20/80)	-61,793	0
Dividendide tulumaks	-61,793	0

Lisa 8. Raha ja pangakontod

<i>eurodes</i>	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	34,085	32,835
Pangakontod	2,259,569	2,940,204
Kokku	2,293,655	2,973,039

Lisa 9. Aktsiad ja väärtpaberid

<i>eurodes</i>	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiad	9,635	10,438
Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid (õiglases väärtuses)	9,635	10,438
Pikaajalised aktsiad ja väärtpaberid (lisa 11)	6,217,315	3,259,491
Kokku	6,226,950	3,269,929

Lühiajaliste aktsiate ja väärtpaberite õiglase väärtuse määramise aluseks on noteeritud hind aktiivsel turul. Pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberite õiglase väärtus on saadud määramistehnikat kasutades. Õiglase väärtuse määramisel kasutatud eeldusteks olid juhtkonna poolt prognoositud tuleviku rahavood 5 aasta kohta, mida diskonteeriti diskontomääraga 11,72%. Keskmiseks müügikasvuks on võetud 5%. Kasutatud kasvumäärad tuginevad ettevõtete kogemusele ja majanduskeskkonna hinnangule, diskontomäär kajastab ärisektoriga seotud riske. Juhtkonna hinnangul on õiglase väärtuse testis kasutatud eeldused realistlikud ning pigem konservatiivsed. Pikaajalised aktsiad ja väärtpaberid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberite bilansilise väärtuse muutus on tingitud pikaajalise finantsinvesteeringu üleshindlusest õiglase väärtuseni, millest tekkis 2,9 miljoni euro suurune kasum.

Lisa 10. Maksud

	31.12.2022	31.12.2021	
<i>eurodes</i>	Võlg	Ettemaks	Võlg
Maksude ettemaks		94,001	
Käibemaks	2,312	0	0
Üksikisiku tulumaks	2,360	0	2,360
Sotsiaalmaks	5,157	0	5,157
Ettevõtte tulumaks	514	0	514
Kokku	10,343	94,001	8,031

Lisa 11. Pikaajalised finantsinvesteeringud

<i>eurodes</i>	<i>L isa</i>	31.12.2022	31.12.2021
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	12	28,610	28,895
Pikaajalised nõuded tütar-ettevõtete vastu	14	177,407	409,895
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	13	7,778,115	7,294,337
Pikaajalised nõuded sidusettevõtete vastu	14	10,021,910	8,803,450
Muud aktsiad ja väärtpaberid	9	6,217,315	3,259,491
Muud pikaajalised nõuded	14	1,366,196	1,280,290
	Kokku	25,589,553	21,076,357

Lisa 12. Tütarettevõtted

<i>eurodes</i>	Bergex OÜ	Abruka Spa OÜ	Blue Water OÜ
Asukoht	Eesti	Eesti	Eesti
Põhitegevusala	Investeeringud	Kinnisvaraarendus	Investeeringud
Osade arv 31.12.2020	1	0	0
Osade arv 31.12.2021	1	1	0
Osade arv 31.12.2022	1	1	1
Osaluse % 31.12.2020	97.50%	66.68%	0.00%
2021. aastal soetatud osaluse %	0.00%	0.00%	100.00%
Osaluse % 31.12.2021	97.50%	66.68%	100.00%
Aruandeaastal müüdud osaluse %	0.00%	0.00%	-50.00%
Osaluse % 31.12.2022	97.50%	66.68%	50.00%
Osaluse väärtus 31.12.2020	65,000	1,667	0
Soetatud osaluse hind	0	0	2,500
Osaluse allahindlus	-37,772	0	-2,500
Osaluse väärtus 31.12.2021	27,228	1,667	0
Müüdud osaluse hind	0	0	1,250
Osaluse allahindlus	-285	0	0
Osaluse väärtus 31.12.2022	26,943	1,667	0

Tütarettevõtete omakapitalid seisuga 31.12.2022

<i>eurodes</i>	Bergex OÜ	Abruka Spa OÜ
Osakapital	50,000	2,500
Reservid	65,000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-87,074	0
Aruandeaasta kasum	-285	0
Omakapital kokku	27,641	2,500
Investeeri-ja osalus omakapitalist	26,950	1,667

Kuna tütar-ettevõtete õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta mõistliku kulu ja pingutusega, on tütar-ettevõtteid kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Lisa 13. Sidusettevõtted

Bilansipäeva seisuga omab Relaxor OÜ osalusi kolmeteistkümnes sidusettevõttes, milledest enamus tegeleb investeeringutega teistesse ettevõtetesse või kinnisvarasse. Ühegi sidusettevõtte aktsiad ega osad ei ole noteeritud börsil.

Aruandeaastal lõpetas sidusettevõttega Baltek Arendus OÜ ühinemise tagajärjel tegevuse sidusettevõtte ENB Holding OÜ ning soetati 50% ettevõttest Sky Chartering OÜ. Aruandeaastal müüdi 50% osalusest tütaretevõttes Blue Water OÜ, misjärel klassifitseeriti investeering ümber sidusettevõtteks.

2021. aastal müüdi seotud osapoolle osalus sidusettevõttes Villa Tennis OÜ ning mitteseotud osapoolle osa sidusettevõtte Spordikeskuse OÜ osast. Sidusettevõtte Maren Kinnisvara OÜ tegevus lõppes sidusettevõttega Brugal Invest OÜ ühinemise tagajärjel. 2021. aastal soetati 21% Mäekaare Kodud OÜ osadest.

	Nova- mill OÜ	Baltek Arendus OÜ	Muhu Keskus OÜ	ENB Holding OÜ	Spordi- keskuse OÜ	Brugal Invest OÜ	Klick Eesti AS	Mahe- vägi OÜ	Vana- vahtra OÜ	Muhu- maa vesi OÜ	Nord- assets OÜ	Mäe- kaare kodud OÜ	Blue Water OÜ	Sky Charte- ring OÜ	KOKKU
<i>eurodes</i>															
Asukoht	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	
Põhitegevusala	Kinnis- vara	Kinnisvara	Kinnis- vara	Kinnis- vara	Kinnis- vara	Investee- ringud	Jaekau- bandus	Investee- ringud	Kinnis- vara	Kauban- dus	Investee- ringud	Investee- ringud	Investee- ringud	Investee- ringud	
Osaluse %aasta alguses	28.00%	50.00%	33.25%	26.74%	29.17%	33.33%	24.50%	24.00%	20.00%	33.36%	25.33%	21.00%	100.00%	0.00%	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	1,178	4,649,124	2,093	0	897,908	-32,538	1,100,373	542,054	1,231	344	100,032	-12,004	0	0	7,249,795
Negatiivne osalus nõude vähendamisenä (lisa 14)	0	0	0	0	0	32,538	0	0	0	0	0	12,004	0	0	44,542
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	1,178	4,649,124	2,093	0	897,908	0	1,100,373	542,054	1,231	344	100,032	0	0	0	7,294,337
Omandatud osalused															
Omandatud osaluse %	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	50.00%	
Omandatud osaluse soetusmaksumus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,250	1,250
Kapitaliosaluse kasum/kahjum (lisa 4)	189	1,106,803	0	0	152,206	-21,010	-985,039	-52,820	162	-14,180	218,287	55,088	-28,286	0	431,399
Nõude vähendamine /-suurendamine	0	0	0	0	0	21,010	0	0	0	13,836	0	-55,088	28,286	0	8,044
Saadud dividendid	0	280,000	0	0	0	0	61,250		0	0	0	0	0	0	341,250
Müüdnud osalused															
Müüdnud osaluse %	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	50.00%	0.00%	
Müüdnud osalus müügihinnas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,250	0	1,250
Müüdnud osaluse müügikasum/-kahjum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,250	0	1,250
Muud muutused															
Lõpetamine ühinemise tagajärjel	0	0	0	26.74%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Osaluse %aasta lõpus	28.00%	50.00%	33.25%	0.00%	29.17%	33.33%	24.50%	24.00%	20.00%	33.36%	25.33%	21.00%	50.00%	50.00%	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	1,367	5,755,926	2,093	0	1,050,114	-53,548	115,334	489,234	1,393	-13,836	318,319	43,085	-28,286	1,250	7,682,446
Negatiivne osalus nõude vähendamisenä (lisa 14)	0	0	0	0	0	53,548	0	0	0	13,836	0	0	28,286	0	95,670
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	1,367	5,755,926	2,093	0	1,050,114	0	115,334	489,234	1,393	0	318,319	43,085	0	1,250	7,778,115

Lisa 14. Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

		Tagasimakse tähtaeg			
<i>eurodes</i>	Saldo 31.12.2022	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi- määr	Makse- tähtaeg
Nõuded tütarettevõtete vastu	200,750	23,343	177,407	2-3%	2025
Nõuded sidusettevõtete vastu	10,143,904	26,325	10,117,580	2-12%	2023-2026
Nõude vähendamine (lisa 13)	-95,670	0	-95,670		
Kokku tütar- ja sidusettevõtted	10,248,985	49,668	10,199,317		
Nõuded omanikega seotud isikute vastu	2,017,548	799,003	1,218,545	2-10%	2023-2027
Nõuete vähendamine	-24,035	0	-24,035		
Muud nõuded	318,650	146,964	171,686	1-10%	2023-2026
Nõuete vähendamine	-23,798	-23,798	0		
Kokku	12,537,350	971,837	11,565,513		
		Tagasimakse tähtaeg			
<i>eurodes</i>	Saldo 31.12.2021	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi- määr	Makse- tähtaeg
Nõuded tütarettevõtete vastu	409,895	0	409,895	2-3%	2025
Nõuded sidusettevõtete vastu	9,286,597	19,735	9,266,862	2-12%	2022-2026
Nõude vähendamine (lisa 13)	-463,412	0	-463,412		
Kokku tütar- ja sidusettevõtted	9,233,080	19,735	9,213,345		
Nõuded omanikega seotud isikute vastu	1,594,433	487,161	1,107,271	2-10%	2022-2026
Nõuete vähendamine	-6,097	0	-6,097		
Muud nõuded	235,703	56,588	179,115	1-10%	2022-2026
Nõuete vähendamine	-22,930	-22,930	0		
Kokku	11,034,189	540,554	10,493,635		

Nõuded on valdavalt eurodes ning tagatiseta. Tütar- ja sidusettevõtetele antud laenud on bilansis kajastatud vähendatud summas seoses mõnede tütar- ja sidusettevõtete negatiivse omakapitaliga, mistõttu ka Relaxor OÜ osalus investeerimisobjekti omakapitalis on negatiivne. Täpsem tütar- ja sidusettevõtteid puudutav informatsioon on esitatud lisades 12 ja 13.

Lisa 15. Kinnisvarainvesteeringud

<i>eurodes</i>	Kinnisvara- investeeringud	Kokku
31. detsember 2020		
Soetusmaksumus	3,362,607	3,362,607
Akumuleeritud ümberhindlus	-1,404,607	-1,404,607
Õiglane väärtus	1,958,000	1,958,000
2021. aasta		
Soetus	1,505,564	1,505,564
Müük	-199,000	-199,000
Kasum/kahjum ümberhindlusest	-254,229	-254,229
Perioodi liikumine kokku	1,052,335	1,052,335
31. detsember 2021		
Soetusmaksumus	4,555,976	4,555,976
Akumuleeritud ümberhindlus	-1,545,641	-1,545,641
Õiglane väärtus	3,010,335	3,010,335
Aruandeaasta		
Soetus	616,871	616,871
Müük	-781,855	-781,855
Müüdud kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	-221,994	-221,994
Kasum/kahjum ümberhindlusest	-275,356	-275,356
Perioodi liikumine kokku	-662,335	-662,335
31. detsember 2022		
Soetusmaksumus	4,390,992	4,390,992
Akumuleeritud ümberhindlus	-2,042,992	-2,042,992
Õiglane väärtus	2,348,000	2,348,000
<i>eurodes</i>	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	240,903	43,757
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-72,374	-28,375
Netotulu kinnisvarainvesteeringutelt	168,529	15,382
Kasutusrendile antud varade bilansiline jääkväärtus	1,842,000	2,599,000

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtusel, mille aluseks on sõltumatu eksperdi hinnang. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud võrdlusmeetodit või diskonteeritud rahavoogude meetodit. Rahavoo arvestuses on kasutatud 5-aastast prognoosiperioodi, kapitalisatsioonimäär 7,5% on tuletatud võrreldavatest tehingutest. Lähtuvalt hindamisel arvestatud kapitalisatsioonimäärast ja tulude-kulude kasvust on diskontomääraks saadud 9,5%. Hindamisel on arvestatud üüritulu kasvuks 2% aastas ning vakantsimääraks 5%.

Lisa 16. Materiaalne põhivara

<i>eurodes</i>	Muu materiaalne põhivara	Kunsti- väärtused	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2020	567,736	22,203	589,939
Soetamine 2021. aastal	293,467	375	293,842
Mahakandmine (-) 2021. aastal	-11,142	0	-11,142
Soetusmaksumus 31.12.2021	850,061	22,578	872,639
Soetamine aruandeaastal	92,396	500	92,896
Müük (-) aruandeaastal	-41,279	0	-41,279
Soetusmaksumus 31.12.2022	901,179	23,078	924,257
Akumuleeritud kulum 31.12.2020	-205,910	0	-205,910
2021. aastal arvestatud kulum (+)	-91,573	0	-91,573
Müüdud põhivara kulum (-)	11,142	0	11,142
Akumuleeritud kulum 31.12.2021	-286,341	0	-286,341
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	-136,838	0	-136,838
Müüdud põhivara kulum (-)	17,958	0	17,958
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	-405,220	0	-405,220
Jääkmaksumus 31.12.2020	361,826	22,203	384,029
Jääkmaksumus 31.12.2021	563,721	22,578	586,299
Jääkmaksumus 31.12.2022	495,959	23,078	519,037

Lisa 17. Muud lühi- ja pikaajalised võlad

<i>eurodes</i>	Saldo 31.12.2022	Tagasimakse tähtaeg		Makse- tähtaeg
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Pangalaen	1,258,510	77,407	1,181,103	2026
Kokku	1,258,510	77,407	1,181,103	
<i>eurodes</i>	Saldo 31.12.2021	Tagasimakse tähtaeg		Makse- tähtaeg
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Pangalaen	1,042,993	61,245	981,749	2026
Kokku	1,042,993	61,245	981,749	

Kõik võlad on eurodes. Pangalaenu intressimäär on 4,045% ning laenu tagatiseks on seatud hüpoteegid summas 1 513 tuhat eurot varale, mille bilansiline maksumus on 1 103 tuhat eurot.

Lisa 18. Omakapital

Osaühingu miinimumkapitali suuruseks on 2 500 eurot ja maksimumsuuruseks 10 000 eurot. Seisuga 31.12.2022 koosnes osakapital ühest osast nimiväärtusega 2 556 eurot.

2022. aastal kuulutati ja maksti osanikele välja dividendid summas 489 tuhat eurot (2021: 367 tuhat eurot).

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2022 moodustas 30 601 tuhat eurot (31.12.2021: 27 362 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2016 kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Alates 01.01.2018 kehtib Eestis uus dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära (14/86 dividendide netosummalt) rakendamise võimaluse regulaarsetele kasumijaotustele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist

jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 24 455 tuhat eurot (31.12.2021: 21 913 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 6 146 tuhat eurot (31.12.2021: 5 449 tuhat eurot).

Ettevõtte on teinud eelnevatel aastatel tehinguid, millega seoses on ettevõttel 31.12.2022.a. seisuga potentsiaalseid kohustusi 136 tuhande euro ulatuses (31.12.2021: 119 tuhat eurot). Kuna ettevõtte juhtkond hindab nende kohustuste realiseerumise tõenäosust alla 50%, siis ei ole bilansis eraldist moodustatud.

Lisa 19. Tehingud seotud osapooltega

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid tütar- ja sidusettevõtetega, osanikega, juhatuse liikmetega, töötajate ja nende lähikondsetega.

Aruandeaastal kajastati Relaxor OÜ tuludes ja kuludes tehinguid seotud osapooltega alljärgnevalt:

eurodes	2022		2021	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtted	7,323	0	5,754	0
Omanikega seotud ettevõtted	0	0	0	0
Kaupade ost-müük kokku	7,323	0	5,754	0
Osanik ja tema pereliikmed	0	35,354	0	29,149
Omanikega seotud ettevõtted	130,556	20,014	230,884	24,486
Teenuste ost-müük kokku	130,556	55,368	230,884	53,635

Aruandeaastal andis Relaxor OÜ seotud osapooltele laenu summas 1 727 tuhat eurot (2021: 1 915 tuhat eurot), laenude tagasimaksed toimusid summas 1 198 tuhat eurot (2021: 4 644 tuhat eurot). Seotud osapooltelt laekus aruandeaastal intresse 6 tuhat eurot (2021: 166 tuhat eurot). 2021. aastal vähendati seotud osapooltelt ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu summas 79 tuhat eurot. Seotud osapooltele antud laenudelt arvestatud intressitul oli 2022. aastal 534 tuhat eurot (2021: 583 tuhat eurot).

2021. aastal müüis Relaxor OÜ seotud osapooltele oma osaluse Villa Tennis OÜ-s.

Tegevjuhkonnale makstud tasude summa oli 2022. aastal 22 tuhat eurot (2021: 22 tuhat eurot).

Saldod seotud osapooltega on esitatud lisa 14.

Lisa 20. Bilansivälised kohustused

Relaxor OÜ on andnud sidusettevõtte kohustuste tagatiseks käenduse maksimumsummas 1 741 tuhat eurot, mille tagatiseks on panditud Relaxor OÜ-le kuuluvad sidusettevõtte aktsiad bilansilise maksumusega 1 212 tuhat eurot. Lisaks on Relaxor OÜ pantinud talle kuuluvad aktsiad bilansilise väärtusega 6 144 tuhat eurot seotud ettevõtte kohustuste katteks, mille kogusumma on 16 211 tuhat eurot.

Ettevõtte juhtkond hindab nende kohustuste realiseerumise tõenäosuseks alla 50%.

Lisa 21. Bilansipäevajärgsed sündmused

2023. aastal suurendas Relaxor OÜ ajuosanik Relaxor OÜ osakapitali 44 euro võrra 2 600 euronni mitterahalise sissemakse teel.

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb Relaxor OÜ üldkoosolekule ettepaneku jaotada aruandeaasta kasum alljärgnevalt:

Dividendidena jaotamiseks			10,000	eurot	
Jaotamata kasumisse			3,718,175	eurot	
	Kokku:		3,728,175	eurot	

JUHATUSE ALLKIRJAD 2022. a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitan Relaxor OÜ 2022. aasta majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Sven Mansberg

Juhatuse liige

MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

Relaxor OÜ 2022. aasta müügitulu jaguneb EMTAK koodide lõikes järgmiselt (eurodes).

Äri- ja juhtimiselane nõustamine	70221		20,014
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	68201		17,963
	Kokku		37,977

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Osaühing Relaxor (registrikood: 10715266) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN MANSBERG	Juhatuse liige	21.09.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Relaxor osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Relaxor (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja 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 „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori 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 vandeauditori 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 auditiprotseduuri 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, vääresitiste 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 mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

22.09.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Relaxor (registrikood: 10715266) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	22.09.2023

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	20014	52.70%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17963	47.30%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6502200
Faks	+372 6502201
E-posti aadress	sven@aconto.ee