

RELAXOR OÜ

Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2021 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:	01.01.2021-31.12.2021

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. Tütarettevõtted	15
Lisa 13. Sidusettevõtted.....	16
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
SÕLTUMATU VANDEAUDITORI ARUANNE	22
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	23
JUHATUSE ALLKIRJAD 2021. 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 2021. aasta puhaskasum oli 1 508 tuhat eurot (2020: 1 317 tuhat eurot), varad moodustasid 31. detsember 2021 seisuga 28 501 tuhat eurot (2020: 26 682 tuhat eurot) ning omakapital 27 365 tuhat eurot (2020: 26 224 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvud

	2021	2020
Puhaskasum (kahjum) (eurodes)	1,507,801	1,316,859
Kasumi kasv	14%	-70%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	24.67	11.46
ROA	5.3%	4.9%
ROE	5.5%	5.0%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2021 - \text{puhaskasum } 2020) / \text{puhaskasum } 2020 * 100$
- 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 kolmes tütaretevõttes, milledest enamus tegeleb investeeringutega teistesse ettevõtetesse või kinnisvarasse.

2020. aastal müüdi osalus sidusettevõttes Nordassets OÜ, millest 50% omandas aruandeaastal loodud sidusettevõtte Logassets OÜ. 2020. aastal toimus ka sidusettevõtte Nemor Invest OÜ jagunemine, mille tulemusel tekkinud uus sidusettevõtte ühines Relaxor OÜ-ga ning sidusettevõtte Tähekeses Haldus AS ühinemine teise sidusettevõttega Mahevägi OÜ. Lisaks loodi uus tütaretevõtte Abruka Spa OÜ. Sidusettevõtte Panoraamkinnisvara OÜ ühines sidusettevõttega Baltek Arendus OÜ.

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

Personal

Ettevõttes töötas 2021. aastal keskmiselt neli töötajat (2020: 3), töötajatele makstud tasude summa koos sotsiaalmaksuga oli 97 tuhat eurot (2020: 55 tuhat eurot), mis sisaldab juhatuse liikmele makstud tasusid summas 30 tuhat eurot (2020: 30 tuhat eurot). Vastavalt kokkulepetele juhatuse liikmetele nende ametist lahkumisel hüvitist ei maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2022. 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>	2021	2020
Neto intressikasum	2	572,613	417,109
sh. Intressitulu		592,502	432,983
sh. Intressikulu		-19,889	-15,873
Tulu väärtpaberitest	3	423	23,786
Kasum ja kahjum tütar- ja sidusettevõtetest	4	1,564,356	3,407,756
Kasum ja kahjum muudest pikaajalistest finantsinvesteeringutest		-68,726	-2,168,801
Neto teenustasud	5	22,986	29,100
Administratiivkulud	6	-399,968	-220,391
Materiaalse põhivara väärtuse muutus	16	-91,573	-60,812
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	15	-254,229	-148,115
Muud tegevustulud		84,493	77,987
Muud tegevuskulud		77,427	-40,760
ARUANDE AASTA PUHASKASUM (KAHJUM)		1,507,801	1,316,859

Bilanss

eurodes		Lisa	31.12.2021	31.12.2020
VARAD				
Käibevara				
Raha ja pangakontod	8		2,973,039	1,600,212
Aktsiad ja muud väärtpaberid	9		10,438	10,990
Nõuded ja ettemaksed				
Nõuded ostjate vastu			34,474	19,440
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10		94,001	51,947
Muud lühiajalised nõuded	14		540,554	794,019
Ettemaksed teenuste eest			176,027	8,971
Kokku			845,055	874,377
Käibevara kokku			3,828,533	2,485,579
Põhivara				
Pikaajalised finantsinvesteeringud	9;11		21,076,357	21,854,560
Kinnisvarainvesteeringud	15		3,010,335	1,958,000
Materiaalne põhivara	16		586,299	384,029
Põhivara kokku			24,672,991	24,196,589
VARAD KOKKU			28,501,523	26,682,168
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	17		61,245	132,000
Võlad ja ettemaksed				
Võlad tarnijatele			69,851	76,741
Võlad töövõtjatele			4,721	2,721
Maksuvõlad	10		8,031	4,450
Saadud ettemaksed			10,000	0
Muud võlad			1,339	913
Kokku			93,942	84,825
Lühiajalised kohustused kokku			155,187	216,825
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	17		981,749	241,557
Pikaajalised kohustused kokku			981,749	241,557
Kohustused kokku			1,136,936	458,382
Omakapital				
Osakapital	18		2,556	2,556
Kohustuslik reservkapital			256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum			25,853,974	24,904,115
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1,507,801	1,316,859
Omakapital kokku			27,364,587	26,223,786
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU			28,501,523	26,682,168

Rahavoogude aruanne

	Lisa	2021	2020
RAHAVOOD ÄRITE GE VUSE ST			
Puhaskasum (kahjum)		1,507,801	1,316,859
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	16	91,573	60,812
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	15	254,229	148,115
Kasum (kahjum) põhivara ja kinnisvarainvesteeringute müügist		-18,000	0
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtetest	4	-1,564,356	-3,407,756
Kasum (kahjum) muudest finantsinvesteeringutest		68,726	2,168,801
Kasum (kahjum) valuutakursi muutusest	3	-975	0
Nõuete mahakandmine	19	-78,802	39,328
Neto intressikasum	2	-572,613	-417,109
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-230,637	66,341
Väärtpaberiportfelli muutus (v.a. rahaturufondi osakud)	9	552	15,347
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		8,450	2,856
Kokku rahavood äritegevusest		-534,051	-6,407
RAHAVOOD INVESTEERIMISTE GE VUSE ST			
Materiaalse põhivara soetus	16	-293,842	-199,960
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	15	-1,505,564	-299,559
Kinnisvarainvesteeringute müük		217,000	0
Tütar- ja sidusettevõtete osade soetamine	13	-3,025	-3,836
Sidusettevõtete osade müük	13	15,151	833
Sidusettevõtelt saadud dividendid		162,265	137,883
Muude finantsinvesteeringute soetus		-25,045	-500
Saadud dividendid		0	8,302
Antud laenud		-2,047,841	-1,183,207
Seotud osapooltele antud laenud		-1,915,362	-854,207
Muud antud laenud		-132,479	-329,000
Antud laenude tagasimaksed		4,919,127	496,695
Seotud osapoolte laenude tagasimaksed		4,644,127	451,204
Muude laenude tagasimaksed		275,000	45,491
Saadud intressid		185,731	36,585
Seotud osapooltelt saadud intressid		167,294	36,198
Muud saadud intressid		18,437	387
Kokku rahavood investeerimistevusest		1,623,958	-1,006,764
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTE GE VUSE ST			
Saadud laenud		1,059,000	0
Muud saadud laenud		1,059,000	0
Saadud laenude tagasimaksed		-389,563	-94,997
Seotud osapooltelt saadud laenude tagasimaksed		0	-78,997
Muude laenude tagasimaksed		-389,563	-16,000
Makstud intressid		-19,517	-16,950
Seotud osapooltele makstud intressid		0	-1,267
Muud makstud intressid		-19,517	-15,683
Makstud dividendid	7	-367,000	-266,251
Kokku rahavood finantseerimistevusest		282,920	-378,197
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1,372,827	-1,391,367
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE LIIKUMINE			
Aasta alguseks		1,600,212	2,991,579
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1,372,827	-1,391,367
Aasta lõpuks		2,973,039	1,600,212

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>eurodes</i>				
Saldo seisuga 31.12.2019	2,556	256	25,170,366	25,173,178
Dividendide jaotamine	0	0	-266,251	-266,251
2020. aasta kasum	0	0	1,316,859	1,316,859
Saldo seisuga 31.12.2020	2,556	256	26,220,974	26,223,786
Dividendide jaotamine	0	0	-367,000	-367,000
Aruandeaasta kasum	0	0	1,507,801	1,507,801
Saldo seisuga 31.12.2021	2,556	256	27,361,775	27,364,587

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Relaxor OÜ 2021. 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(4).

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 omakapaliinstrumentidesse kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapaliinstrumente, 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 kontsemi 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- ja 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 kuuluvas 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		2021	2020
Intressitulu laenudelt		592,502	432,983
	Kokku intressitulu	592,502	432,983
Intressikulu laenudelt		-19,889	-15,873
	Kokku intressikulu	-19,889	-15,873
	Neto intressikasum	572,613	417,109

Lisa 3. Tulu väärtpaberitest

eurodes	2021	2020
Väärtpaberite põhiosa müügitulu	0	39,133
Kasum (-kahjum) väärtpaberite müügist	0	39,133
Ümberhindlusest tekkinud kasum (-kahjum), neto	-552	-15,347
Kasumid ja kahjumid valuutakursi muutusest, neto	975	0
Kokku	423	23,786

Lisa 4. Kasum ja kahjum tütar- ja sidusettevõtetest

eurodes	2021	2020
Tütarettevõtted		
Kahjum osaluse väärtuse langusest	-17,058	0
Kokku tütarettevõtted	-17,058	0
Sidusettevõtted (lisa 13)		
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	1,500,839	993,281
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum	-74,300	-447,702
Sidusettevõttelt saadud dividendid	162,265	137,883
Kasum (-kahjum) osade müügilt	-7,390	2,724,294
Kokku sidusettevõtted	1,581,414	3,407,756
Kokku	1,564,356	3,407,756

Lisa 5. Neto teenustasud

eurodes	2021	2020
Osutatud äri- ja juhtimisteenused	22,986	29,100
Kokku	22,986	29,100

Lisa 6. Administratiivkulud

eurodes	2021	2020
Palgakulu	-72,384	-41,243
Sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksed	-24,286	-13,781
Kokku tööjõukulud	-96,671	-55,024
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	3
Muud halduskulud		
muud teenused	-120,678	-78,208
lähetuskulud	-1,794	-847
sõidukitega seotud kulud	-40,304	-28,951
transpordi- ja sidekulud	-56,020	-2,001
koolituskulud	-7,000	-15,000
muud kulud	-77,502	-40,360
Kokku halduskulud	-303,297	-165,367

Lisa 7. Tulumaks

eurodes	2021	2020
Makstud dividendid	367,000	266,251
Maksustatavad dividendid	0	0
Arvestatud tulumaks dividendidelt (20/80)	0	0
Dividendide tulumaks	0	0

Lisa 8. Raha ja pangakontod

eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	32,835	32,834
Pangakontod	2,940,204	1,567,377
Kokku	2,973,039	1,600,212

Lisa 9. Aktsiad ja väärtpaberid

eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiad	10,438	10,990
Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid (õiglases väärtuses)	10,438	10,990
Pikaajalised aktsiad ja väärtpaberid (lisa 11)	3,259,491	3,234,446
Kokku	3,269,929	3,245,436

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 määramiseks kasutatud eeldusteks olid juhtkonna poolt prognoositud tuleviku rahavood 5 aasta kohta, mida diskonteeriti diskontomääraga 15%. Keskmiseks müügikasvuks on võetud 5%. Kasutatud kasvumäärad tuginevad ettevõtete kogemusele ja majanduskeskkonna hinnangule, diskontomäär kajastab äri sektoriga 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.

Lisa 10. Maksud

	31.12.2020		31.12.2020	
eurodes	E ttemaks	Võlg	E ttemaks	Võlg
Maksude ettemaks	94,001		51,947	
Üksikisiku tulumaks	0	2,360	0	1,360
Sotsiaalmaks	0	5,157	0	2,818
Ettevõtte tulumaks	0	514	0	272
Kokku	94,001	8,031	51,947	4,450

Lisa 11. Pikaajalised finantsinvesteeringud

eurodes	L isa	31.12.2021	31.12.2020
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	12	28,895	66,667
Pikaajalised nõuded tütar-ettevõtete vastu	14	409,895	152,260
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	13	7,294,337	5,842,764
Pikaajalised nõuded sidusettevõtete vastu	14	8,803,450	12,158,086
Muud aktsiad ja väärtpaberid	9	3,259,491	3,234,446
Muud pikaajalised nõuded	14	1,280,290	400,338
	Kokku	21,076,357	21,854,560

Lisa 12. Tütarettevõtted

eurodes	Bergex OÜ	Abruka Spa OÜ	Blue Water OÜ
Asukoht	Eesti	Eesti	Eesti
Põhitegevusala	Investeeringud	Kinnisvaraarendus	Investeeringud
Osade arv 31.12.2019	1	0	0
Osade arv 31.12.2020	1	1	0
Osade arv 31.12.2021	1	1	1
Osaluse % 31.12.2019	97.50%	0.00%	0.00%
2019. aastal soetatud osaluse %	0.00%	100.00%	0.00%
2019. aastal müüdud osaluse %	97.50%	-33.32%	0.00%
Osaluse % 31.12.2020	97.50%	66.68%	0.00%
Aruandeaastal soetatud osaluse %	0.00%	0.00%	100.00%
Aruandeaastal müüdud osaluse %	0.00%	0.00%	0.00%
Osaluse % 31.12.2021	97.50%	66.68%	100.00%
Osaluse väärtus 31.12.2019	0	0	
Reservkapitali suurendamine	65,000	0	0
Soetatud osaluse hind	0	2,500	0
Müüdud osaluse hind	0	-833	0
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
Tütarettevõtete omakapitalid seisuga 31.12.2021			
eurodes	Bergex OÜ	Abruka Spa OÜ	Blue Water OÜ
Osakapital	50,000	2,500	2,500
Reservid	65,000	0	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-77,257	0	0
Aruandeaasta kasum	-9,817	0	-12,193
Omakapital kokku	27,926	2,500	-9,693
Investeeri-ja osalus omakapitalist	27,228	1,667	-9,693

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.

2020. aastal müüdi osalus sidusettevõttes Nordassets OÜ, millest 50% omandas aruandeaastal loodud sidusettevõtte Logassets OÜ. 2020. aastal toimus ka sidusettevõtte Nemor Invest OÜ jagunemine, mille tulemusel tekkinud uus sidusettevõtte ühines Relaxor OÜ-ga ning sidusettevõtte Tähekesse Haldus AS ühinemine teise sidusettevõttega Mahevägi OÜ. Lisaks loodi uus tütarettevõtte Abruksa Spa OÜ. Sidusettevõtte Panoraamkinnisvara OÜ ühines sidusettevõttega Baltek Arendus OÜ.

Aruandeaastal müüdi seotud osapoollele osalus sidusettevõttes Villa Tennis OÜ. Samuti müüdi aruandeaastal osa sidusettevõtte Spordikeskuse OÜ osast. Sidusettevõtte Maren Kinnisvara OÜ tegevus lõppes sidusettevõttega Brugal Invest OÜ ühinemise tagajärjel. Aruandeaastal soetati 21% Mäekaare Kodud OÜ osadest.

	Nova- mill OÜ	GMG Grupp OÜ	Maren Kinnis- vara OÜ	Baltek Arendus OÜ	Muhu Keskus OÜ	ENB Holding OÜ	Spordi- keskuse OÜ	Brugal Invest OÜ	Klick Eesti AS	Mahe- vägi OÜ	Villa Tennis OÜ	Vana- vahtra OÜ	Muhu- maa vesi OÜ	Nord- assets OÜ	Mäe- kaare kodud OÜ	KOKKU
<i>eurodes</i>																
Asukoht	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	
		Teemant- puurimis- tööd														
Põhitegevusala	Kinnis- vara	Investee- ringud	Kinnis- vara	Kinnis- vara	Kinnis- vara	Kinnis- vara	Kinnis- vara	Investee- ringud	Jaekau- bandus	Investee- ringud	Kinnis- vara	Kinnis- vara	Kauban- dus	Investee- ringud	Investee- ringud	
Osaluse % aasta alguses	28.00%	50.00%	33.33%	50.00%	33.25%	26.74%	30.00%	33.33%	24.50%	24.00%	25.00%	20.00%	33.36%	25.33%	0.00%	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	988	0	22,408	3,589,108	2,093	0	891,115	-13,879	940,104	393,950	1,402	1,251	344	-712	0	5,828,173
Negatiivne osalus nõude vähendamisenä (lisa 13)	0	0	0	0	0	0	0	13,879	0	0	0	0	0	712	0	14,591
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	988	0	22,408	3,589,108	2,093	0	891,115	0	940,104	393,950	1,402	1,251	344	0	0	5,842,764
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%	0.00%	21.00%	
Omandatud osaluse soetusmaksumus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	525	525
Kapitaliosaluse kasum/kahjum (lisa 4)	190	0	0	1,060,016	0	0	31,516	-41,067	160,269	148,104	-3,584	-20	0	100,744	-12,529	1,443,638
Nõude vähendamine /-suurendamine	0	0	0	0	0	0	0	18,659	0	0	0	0	0	-712	12,004	29,951
Saadud dividendid	0	0	0	0	0	0	0	0	98,000	23,085	0	0	0	41,180	0	162,265
Müüdnud osalused																
Müüdnud osaluse %	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.83%	0.00%	0.00%	0.00%	25.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
Müüdnud osalus müügihinna	0	0	0	0	0	0	15,150	0	0	0	1	0	0	0	0	15,151
Müüdnud osaluse müügikasum/-kahjum	0	0	0	0	0	0	-9,572	0	0	0	2,183	0	0	0	0	-7,390
Muud muutused																
Ühinemine	0	0	-22,408	0	0	0	0	22,408	0	0	0	0	0	0	0	0
Osaluse % aasta lõpus	28.00%	50.00%	0.00%	50.00%	33.25%	26.74%	29.17%	33.33%	24.50%	24.00%	0.00%	20.00%	33.36%	25.33%	21.00%	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	1,178	0	0	4,649,124	2,093	0	897,908	-32,538	1,100,373	542,054	0	1,231	344	100,032	-12,004	7,249,796
Negatiivne osalus nõude vähendamisenä (lisa 13)	0	0	0	0	0	0	0	32,538	0	0	0	0	0	0	12,004	44,542
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	1,178	0	0	4,649,124	2,093	0	897,908	0	1,100,373	542,054	0	1,231	344	100,032	0	7,294,337

Lisa 14. Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

		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		
		Tagasimakse tähtaeg			
<i>eurodes</i>	Saldo 31.12.2020	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi- määr	Makse- tähtaeg
Nõuded tütarettevõtete vastu	175,474	0	175,474	2-3%	2025
Nõude vähendamine (lisa 13)	-23,214		-23,214		
Nõuded sidusettevõtete vastu	12,737,399	162,952	12,574,447	2-10%	2021-2026
Nõude vähendamine (lisa 13)	-416,361	0	-416,361		
Kokku tütar- ja sidusettevõtted	12,473,298	162,952	12,310,346		
Nõuded omanikega seotud isikute vastu	1,092,192	292,579	799,613	2-10%	2021-2025
Nõuete vähendamine	-417,040	0	-417,040		
Muud nõuded	378,316	360,551	17,765	1-10%	2021-2025
Nõuete vähendamine	-22,062	-22,062	0		
Kokku	13,504,704	794,019	12,710,684		

Nõuded on valdavalt eurodes ning tagatiseta. Pikaajalisi tähtajatuid nõudeid ei ole diskonteeritud, kuna tegemist on laenudega, mida ei pea, kuid võib tasuda osadena või kogusummas enne maksetähtaega. 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 2019		
Soetusmaksumus	3,063,048	3,063,048
Akumuleeritud ümberhindlus	-1,256,492	-1,256,492
Õiglane väärtus	1,806,557	1,806,557
2020. aasta		
Soetus	299,559	299,559
Kasum/kahjum ümberhindlusest	-148,115	-148,115
Perioodi liikumine kokku	151,443	151,443
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
Aruandeaasta		
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
<i>eurodes</i>	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	43,757	42,167
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-28,375	-15,770
Netotulu kinnisvarainvesteeringutelt	15,382	26,397
Kasutusrendile antud varade bilansiline jääkväärtus	2,599,000	1,452,000

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses, mille aluseks on sõltumatu eksperdi hinnang. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud võrdlusmeetodit.

Lisa 16. Materiaalne põhivara

<i>eurodes</i>	Muu materiaalne põhivara	Kunsti- väärtused	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2019	456,977	22,203	479,180
Soetamine 2020. aastal	199,960	0	199,960
Mahakandmine (-) 2020. aastal	-89,200	0	-89,200
Soetusmaksumus 31.12.2020	567,736	22,203	589,939
Soetamine aruandeaastal	293,467	375	293,842
Müük (-) aruandeaastal	-11,142	0	-11,142
Soetusmaksumus 31.12.2021	850,061	22,578	872,639
Akumuleeritud kulum 31.12.2019	-234,298	0	-234,298
2020. aastal arvestatud kulum (+)	-60,812	0	-60,812
Mahakantud põhivara kulum (-)	89,200	0	89,200
Akumuleeritud kulum 31.12.2020	-205,910	0	-205,910
Aruandeaastal 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
Jääkmaksumus 31.12.2019	222,679	22,203	244,882
Jääkmaksumus 31.12.2020	361,826	22,203	384,029
Jääkmaksumus 31.12.2021	563,721	22,578	586,299

Lisa 17. Muud lühi- ja pikaajalised võlad

<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	
<i>eurodes</i>	Saldo 31.12.2020	Tagasimakse tähtaeg		Makse- tähtaeg
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Pangalaen	373,557	132,000	241,557	2022
Kokku	373,557	132,000	241,557	

Kõik võlad on eurodes. Pangalaenu intressimäär on 3,3% ning laenu tagatiseks on seatud hüpoteegid summas 1 313 tuhat eurot.

Lisa 18. Omakapital

Osaühingu miinimumkapitali suuruseks on 2 500 eurot ja maksimumsuuruseks 10 000 eurot. Seisuga 31.12.2021 koosnes osakapital ühest osast nimiväärtusega 2 556 eurot.

2021. aastal kuulutati ja maksti osanikele välja dividendid summas 367 tuhat eurot (2020: 266 tuhat eurot).

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2021 moodustas 27 362 tuhat eurot (2020: 26 221 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 tulumaksuäära (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 21 913 tuhat eurot (2020: 20 977 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 5 449 tuhat eurot (2020: 5 244 tuhat eurot).

Ettevõtte on teinud eelnevatel aastatel tehinguid, millega seoses on ettevõttel 31.12.2021.a. seisuga potentsiaalseid kohustusi 119 tuhande euro ulatuses (2020: 160 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:

<i>eurodes</i>	2021		2020	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtted	5,754	0	0	0
Omanikega seotud ettevõtted	0	0	0	40,000
Kaupade ost-müük kokku	5,754	0	0	40,000
Osanik ja tema pereliikmed	0	29,149	0	30,719
Omanikega seotud ettevõtted	230,884	24,486	71,520	36,960
Teenuste ost-müük kokku	230,884	53,635	71,520	67,679

Aruandeaastal andis Relaxor OÜ seotud osapooltele laenu summas 1 915 tuhat eurot (2020: 854 tuhat eurot), laenude tagasimaksed toimusid summas 4 644 tuhat eurot (2020: 451 tuhat eurot). Seotud osapooltelt laekus aruandeaastal intresse 166 tuhat eurot (2020: 36 tuhat eurot). Aruandeaastal vähendati seotud osapooltelt ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu summas 79 tuhat eurot (2020: kulu 17 tuhat eurot).

Aruandeaastal maksis Relaxor OÜ seotud osapooltelt saadud laenudest tagasi 0 eurot (2020: 79 tuhat eurot). Seotud osapooltele maksti aruandeaastal intresse 0 eurot (2020: 1 tuhat eurot).

Aruandeaastal müüs Relaxor OÜ seotud osapooltele oma osaluse Villa Tennis OÜ-s.

Tegevjuhkonnale makstud tasude summa koos sotsiaalmaksuga oli 2021. aastal 30 tuhat eurot (2020: 30 tuhat eurot).

Saldod seotud osapooltega on esitatud lisades 14 ja 17.

Lisa 20. Bilansivälised kohustused

Relaxor OÜ on andnud sidusettevõtte kohustuste tagatiseks käenduse maksimumsummas 1 741 tuhat eurot ning seotud ettevõtte laenu tagatiseks on panditud sama ettevõtte Relaxor OÜ-le kuuluvad aktsiad. Ettevõtte juhtkond hindab nende kohustuste realiseerumise tõenäosust alla 50%.

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb Relaxor OÜ üldkoosolekule ettepaneku jaotada aruandeaasta kasum alljärgnevalt:

Dividendidena jaotamiseks			10,000	eurot	
Jaotamata kasumisse			1,497,801	eurot	
	Kokku:		1,507,801	eurot	

JUHATUSE ALLKIRJAD 2021. a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitan Relaxor OÜ 2021. aasta majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Sven Mansberg

Juhatuse liige

MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

Relaxor OÜ 2021. aasta müügitulu jaguneb EMTAK koodide lõikes järgmiselt (eurodes).

Äri- ja juhtimiselane nõustamine	70221		22,986
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	68201		43,757
	Kokku		66,743

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Osaühing Relaxor (registrikood: 10715266) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN MANSBERG	Juhatuse liige	19.09.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Relaxor ainuosanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Relaxor (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest 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 vandeaudiitori 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 eespool toodu osas 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.

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 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 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 märkimisväärselt 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 arvamus. 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

19.09.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Relaxor (registrikood: 10715266) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	19.09.2022

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	22986	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sven Mansberg	37104060289	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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