

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: UNELMAUTO AS

registrikood: 11284940

tänav a nimi, maja number: Peterburi tee 1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 6190010

e-posti aadress: info@lexustallinn.ee

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 5  |
| Bilanss                                     | 5  |
| Kasumiaruanne                               | 6  |
| Rahavoogude aruanne                         | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne                | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 9  |
| Lisa 2 Raha                                 | 12 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 13 |
| Lisa 4 Varud                                | 13 |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 14 |
| Lisa 6 Materiaalsed põhivarad               | 15 |
| Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad             | 16 |
| Lisa 8 Kasutusrent                          | 16 |
| Lisa 9 Laenukohustised                      | 17 |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed                 | 18 |
| Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad   | 18 |
| Lisa 12 Aktsiakapital                       | 19 |
| Lisa 13 Müügitulu                           | 19 |
| Lisa 14 Muud äritulud                       | 20 |
| Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 20 |
| Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud           | 20 |
| Lisa 17 Tööjõukulud                         | 21 |
| Lisa 18 Muud ärikulud                       | 21 |
| Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud         | 21 |
| Lisa 20 Seotud osapooled                    | 21 |
| Aruande allkirjad                           | 23 |
| Vandeaudiitori aruanne                      | 24 |

## Tegevusaruanne

### Sissejuhatust

Unelmauto AS asutati 04.09.2006 Amserv Grupi AS ja Elke Grupi AS ühisettevõtteks ning nimetatud ettevõtte on aktsiaseltsi omanikeks võrdsete osadena. Ettevõtte põhitegevuseks on Lexuse uute ja kasutatud sõidukite müük ning nimetatud margi hooldus- ja remonditööd. Firma juriidiline nimi on Unelmauto AS, kuid valdavalt ollakse tuntud nimega Lexus Tallinn. Unelmauto AS on Eestis ainus volitatud Lexuse edasimüüja. Müügi- ja teenindussalongi asukohaks on Peterburi tee 1, Tallinn.

### Tegevuskeskkond

2022. aasta põhiliseks märksõnadeks olid nõrgenenud majanduskeskkond ja väljakutsed tehasetarnetes. Eelnenud aasta tervisekriis tipnes kiibikriisiga, millele lisandus energiahindade tõus ja kiirenenud inflatsioon. Kiibikriisist tekkinud tarneraskused said negatiivset täiendust nõrgenenud tarbijakindlusest. 2022.a. esimeses kvartalis alanud Venemaa täiemahuline agressioon Ukraina vastu näitas seda, et kriis pole lühiajaline. See tähendas, et ootused autoturu kasvule pidid jääma ootama järgmiseid perioode. Aasta kokkuvõttes müüdi Eestis 20 426 uut sõiduautot, mis tähendas 8,6%-list langust. Koos turuga langes ka Lexuse sõidukite müük.

### Ettevõtte fookused

2022. aasta fookuseks oli ettevõtte efektiivsus. Eesmärk uuendada ärisuundade protsesse ja seeläbi parendada kasumlikkust. Eelnenud perioodi arendused klienditeeninduses on toonud tulemust ja kajastuvad klienditeeninduse kvaliteedis. Seda on toetanud ka fookus töötajate koolitamisel. Endiselt on eesmärgiks Lexuse brändi tuntuse ja nähtavuse kasv luksussõidukite turul.

### Peamised finantssuhtarvud 2022.a. iseloomustamiseks

|                                                                                | 2022      | 2021       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Müügitulu                                                                      | 9 530 124 | 10 427 978 |
| Puhaskasum                                                                     | 15 373    | 18 896     |
| Käibavara                                                                      | 1 783 357 | 1 653 430  |
| Lühiajalised kohustised                                                        | 1 637 668 | 635 319    |
| Lühiajaliste kohustiste kattekorraldaja<br>(käibevara/lühiajalised kohustused) | 1,09      | 2,60       |
| Varad                                                                          | 4 544 368 | 4 575 370  |
| ROA (puhaskasum/varad*100)                                                     | 0,34%     | 0,41%      |
| Omakapital                                                                     | 2 906 700 | 2 891 327  |
| ROE (puhaskasum/omakapital*100)                                                | 0,53%     | 0,65%      |
| Varud                                                                          | 1 214 962 | 889 707    |
| Varude käibesagedus (müügitulu/keskmised varud)                                | 9,11      | 8,00       |

### Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Ettevõtte pikaajalise laenu intressimäär on seotud EURIBOR'iga. 2022. aastal hakkas EURIBOR tõusma, mille mõju näeb ettevõtte 2023. aastal. Lähiaastatel jääb baasintress pigem kõrgeks. Unelmauto AS on selle riskiga arvestanud.

**Personal**

Unelmauto AS-is töötas aruandeperioodil 33 inimest ning tööjõukulud olid 1 359 107 (2021.a.: 1 207 000) eurot. Unelmauto AS nõukogus on neli liiget. Nõukogu liikmetele 2022. aastal tasusid ei makstud.

**Ettevõtte tegevusega kaasnevad olulised keskkonna ja sotsiaalsed mõjud**

Ettevõtte on teinud ja teeb ka tulevikus regulaarselt koostööd erinevate kutseõppeasutustega, et suurendada noorte huvi ettevõtte tegevusala vastu, mis peaks tulevikus leevendama heade spetsialistide puudust tööjõuturul. AS Unelmauto pakub erinevaid praktikakohti müügijärgse teeninduse valdkonnas.

**Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks**

2023. aasta eesmärgiks on Lexuse sõidukite müügi kasv. Seda eesmärki toetab Lexuse mudelite uuenedmine ja samuti täiesti uute mudelite turule sisenemine. 2023. majandusaasta planeeritav käive on 12,8 miljonit eurot ja puhaskasum 174 tuhat eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       | 31.12.2021       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 404 717          | 593 316          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 163 678          | 170 407          | 3       |
| Varud                                        | 1 214 962        | 889 707          | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 783 357</b> | <b>1 653 430</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 2 757 554        | 2 919 203        | 6       |
| Immateriaalsed põhivarad                     | 3 457            | 2 737            | 7       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 761 011</b> | <b>2 921 940</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>4 544 368</b> | <b>4 575 370</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 204 134        | 210 109          | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 433 534          | 425 210          | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 637 668</b> | <b>635 319</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 0                | 1 048 724        | 9       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>0</b>         | <b>1 048 724</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 637 668</b> | <b>1 684 043</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                  | 804 000          | 804 000          | 12      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 80 400           | 80 400           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 006 927        | 1 988 031        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 15 373           | 18 896           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 906 700</b> | <b>2 891 327</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>4 544 368</b> | <b>4 575 370</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022          | 2021          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 9 530 124     | 10 427 978    | 13      |
| Muud äritulud                               | 13 574        | 27 649        | 14      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -7 344 163    | -8 489 798    | 15      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -600 148      | -511 830      | 16      |
| Tööjõukulud                                 | -1 359 107    | -1 207 000    | 17      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -189 905      | -186 582      | 6,7     |
| Muud ärikulud                               | -3 115        | -1 744        | 18      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>47 260</b> | <b>58 673</b> |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -31 887       | -39 777       | 19      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>15 373</b> | <b>18 896</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>15 373</b> | <b>18 896</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                | 2022            | 2021            | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                         |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                              | 47 260          | 58 673          |         |
| Korrigeerimised                                                |                 |                 |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                            | 189 905         | 186 582         | 6,7     |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                   | <b>189 905</b>  | <b>186 582</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus              | 6 729           | 12 803          |         |
| Varude muutus                                                  | -325 255        | 143 731         |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus          | 8 324           | 128 449         |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                            | <b>-73 037</b>  | <b>530 238</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                               |                 |                 |         |
| Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -28 976         | -41 145         |         |
| Laekunud intressid                                             | 44              | 55              |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                  | <b>-28 932</b>  | <b>-41 090</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                              |                 |                 |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                    | -177 259        | -173 352        |         |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                             | 122 560         | -290 524        |         |
| Makstud intressid                                              | -31 931         | -39 832         |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                 | <b>-86 630</b>  | <b>-503 708</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                          | <b>-188 599</b> | <b>-14 560</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                     | 593 316         | 607 876         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                       | <b>-188 599</b> | <b>-14 560</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                       | 404 717         | 593 316         | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                               |                              |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Aksiakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2020</b>              | 804 000                       | 80 400                       | 1 988 031                   | 2 872 431 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                             | 0                            | 18 896                      | 18 896    |
| <b>31.12.2021</b>              | 804 000                       | 80 400                       | 2 006 927                   | 2 891 327 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                             | 0                            | 15 373                      | 15 373    |
| <b>31.12.2022</b>              | 804 000                       | 80 400                       | 2 022 300                   | 2 906 700 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS Unelmauto 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Mitmed aastaaruandes kajastatud finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine ja varude allahindluse summade hindamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks.

Varad ja kohustused on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajalise varana on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustustena on näidatud kohustused, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustused on näidatud pikaajalistena.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. negatiivse saldoga arvelduskrediit), lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehingute esmasel kajastamisel võetakse nad arvele Eestis ametlikult kehtivas vääringus tehingupäeval kehtiva Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel.

Igal bilansipäeval hinnatakse vastavalt kehtivale valuutakursile ümber kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused ning välisvaluutas fikseeritud mitte-monetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (so. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded ostjate vastu on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete väärtuse languse tuvastamisel tuleb arvesse võtta kogu aruande koostamise ajaks teadaolev informatsioon kliendi maksevõime kohta.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina. Kogumisse kaasatakse ka individuaalselt olulised nõuded, millel väärtuse languse tunnuseid ei tuvastatud.

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 laekuv summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Varud

Varudena kajastab ettevõtte edasimüügi eesmärgil ostetud kaupu (varuosad, autod) ning värvimaterjale.

Varusid soetatakse oma rahaliste vahendite arvelt.

Autod kajastatakse varudena (sõltumata sellest, kas sõiduauto on kasutusel kliendi käes või ettevõtte enda omatarbes) juhul kui:

1) selle planeeritud kasutusiga on alla aasta või

2) see planeeritakse realiseerida. Üle aastase planeeritud kasutuseaga autod kajastatakse põhivarana, sõltumata sellest, kas sõiduauto on kasutusel kliendi käes või ettevõtte enda omatarbes.

Alates 01.04.2010 hakkas AS Unelmauto ja Toyota Baltic AS vahel kehtima konsignatsioonileping, mille alusel uute autode omandiõigus läheb ettevõttele üle kauba (autode) eest tasumisel. 31.12.2022 seisuga konsignatsioonis olevad uued autod kajastuvad ettevõtte aruandes bilansivälise varana.

#### **Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted**

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukuludesse lisatakse ka varude ostuga kaasnev tollimaks, muud mittetagastatavad maksud ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutused, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Juhul, kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad (näiteks sõidukid), lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetset iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod). Juhul, kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad (näiteks varuosad), kasutatakse soetusmaksumuse kindlaksmääramisel kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varudena arvel olevate demo- ja rendiautode igakuise allahindluse aluseks on ettevõtte juhatuse otsus, millega vähendatakse autode väärtust. Kasutatud autosid jooksvalt alla ei hinnata. Allahindlus teostatakse nende autode müügihetkel ja selle aluseks on ettevõtte juhatuse otsus.

Inventuuri läbiviimise ja inventuuri tulemusena selgunud ülejääkide ja puudujääkide arvelevõtmise korra aluseks on ettevõtte juhatuse käskkirj. Varuosi kajastatakse bilansis lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

#### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses (toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel) kasutatavaid varasid eeldatava kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurost.

Materiaalne põhivara võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ning tema kasutuselevõtmiseks vajalike kulude maksumusest.

Põhivara amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse amortisatsiooni lineaarset arvestusmeetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Hoonestusõigus 2,6%
- Ehitised 3%-7%
- Masinad ja seadmed 20%-25%
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20%-33%
- Immateriaalne põhivara 33%

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid:

- (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning
- (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Immateriaalse põhivara hulka arvestatakse ostetud patendid, litsentsid, frantsiisid, kaubamärgid ja kapitaliseeritud arenguväljaminekud. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 EUR****Rendid**

Renditehingut käsitletakse kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte on võtnud kasutusrendile kontoritehnikat ning soetanud hoonestusõiguse.

**Finantskohustised**

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus.

Finantskohustusi (näit. võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused; v.a. derivatiivid) kajastatakse bilansis üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses. Erandiks on edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas (kajastatud arvel, lepingus või muul alusdokumendil).

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

**Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

**Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

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 osutamisest kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Valmidusastme meetodi kohaselt kajastatakse teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Intressitulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

**Kulud**

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid vastavalt tulude ja kulude vastavuse printsiibile.

Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de), mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale).

Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil kasumiaruandes.

**Seotud osapooled**

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale.

AS Unelmauto aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- teisi konsolideerimisgruppidesse Amserv Grupi AS ja Elke Grupi AS kuuluvaid ettevõtteid (s.h ettevõtete teised tütar-ettevõtted);
- tegevjuhtkonda ja nõukogu liikmeid;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Unelmauto AS on Amserv Grupi AS ja Elke Grupi AS ühisettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2022.a. ja aruande koostamispäeva 01. märts 2023.a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Sularaha kassas   | 37 706         | 18 139         |
| Arvelduskontod    | 363 889        | 571 142        |
| Raha teel         | 3 122          | 4 035          |
| <b>Kokku raha</b> | <b>404 717</b> | <b>593 316</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 109 154        | 109 154                           | 0                   | 0           |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 109 154        | 109 154                           | 0                   | 0           |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 35             | 35                                | 0                   | 0           | 5       |
| Muud nõuded                        | 38 765         | 38 765                            | 0                   | 0           |         |
| Viitlaekumised                     | 38 765         | 38 765                            | 0                   | 0           |         |
| Ettemaksed                         | 15 724         | 15 724                            | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 15 724         | 15 724                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>163 678</b> | <b>163 678</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

  

|                                    | 31.12.2021     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 117 541        | 117 541                           | 0                   | 0           |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 117 541        | 117 541                           | 0                   | 0           |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 8 851          | 8 851                             | 0                   | 0           | 5       |
| Muud nõuded                        | 22 696         | 22 696                            | 0                   | 0           |         |
| Viitlaekumised                     | 22 696         | 22 696                            | 0                   | 0           |         |
| Ettemaksed                         | 21 319         | 21 319                            | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 21 319         | 21 319                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>170 407</b> | <b>170 407</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

## Lisa 4 Varud

(eurodes)

|                                | 31.12.2022       | 31.12.2021     |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Müügiks ostetud kaubad</b>  | <b>1 214 962</b> | <b>889 707</b> |
| Uued autod                     | 55 392           | 2 166          |
| Kasutatud autod                | 298 650          | 173 555        |
| Demoautod                      | 380 024          | 420 270        |
| Rendiautod                     | 358 414          | 193 291        |
| Varuosad                       | 109 962          | 90 608         |
| Kere- ja värvitööde materjalid | 12 520           | 9 817          |
| <b>Kokku varud</b>             | <b>1 214 962</b> | <b>889 707</b> |

Seoses varude realiseerimismaksumuse langemisega alla soetusmaksumuse on varusid aruandeperioodi jooksul alla hinnatud 66 508 EUR (2022.aastal 60 244 EUR).

Unelmauto AS vastutaval hoiul on klientide vara kokku kindlustusväärtusega 1 000 000 EUR (31.12.2022 seisuga: 1 000 000 EUR). 31.12.2022 seisuga on konsignatsioonilaos olevate autode väärtus 153 328 EUR (31.12.2021 seisuga: 70 825 EUR).

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2022 |                | 31.12.2021   |               |
|-----------------------------------------------|------------|----------------|--------------|---------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg      | Ettemaks     | Maksuvõlg     |
| Ettevõtte tulumaks                            | 0          | 0              | 0            | 0             |
| Käibemaks                                     | 0          | 14 776         | 0            | 0             |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 33 902         | 0            | 29 164        |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0          | 1 438          | 0            | 1 820         |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 62 480         | 0            | 53 550        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 2 153          | 0            | 2 040         |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0          | 3 988          | 0            | 3 398         |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 0          | 21             | 0            | 18            |
| Ettemaksukonto jääk                           | 35         |                | 8 851        |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>35</b>  | <b>118 758</b> | <b>8 851</b> | <b>89 990</b> |

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |          |            |                    |                         |                    |                             | Kokku      |
|--------------------------|----------|------------|--------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|------------|
|                          | Maa      | Ehitised   |                    |                         | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |            |
|                          |          |            | Transpordivahendid | Muud masinad ja seadmed |                    |                             |            |
| 31.12.2020               |          |            |                    |                         |                    |                             |            |
| Soetusmaksumus           | 873 506  | 4 058 842  | 0                  | 194 792                 | 194 792            | 115 666                     | 5 242 806  |
| Akumuleeritud kulum      | -310 094 | -1 587 944 | 0                  | -177 558                | -177 558           | -101 832                    | -2 177 428 |
| Jääkmaksumus             | 563 412  | 2 470 898  | 0                  | 17 234                  | 17 234             | 13 834                      | 3 065 378  |
|                          |          |            |                    |                         |                    |                             |            |
| Ostud ja parendused      | 0        | 0          | 0                  | 38 277                  | 38 277             | 1 368                       | 39 645     |
| Muud ostud ja parendused |          |            | 0                  | 38 277                  | 38 277             | 1 368                       | 39 645     |
| Amortisatsioonikulu      | -22 315  | -144 645   | 0                  | -12 211                 | -12 211            | -6 649                      | -185 820   |
|                          |          |            |                    |                         |                    |                             |            |
| 31.12.2021               |          |            |                    |                         |                    |                             |            |
| Soetusmaksumus           | 873 506  | 4 058 842  | 0                  | 224 647                 | 224 647            | 114 867                     | 5 271 862  |
| Akumuleeritud kulum      | -332 409 | -1 732 589 | 0                  | -181 347                | -181 347           | -106 314                    | -2 352 659 |
| Jääkmaksumus             | 541 097  | 2 326 253  | 0                  | 43 300                  | 43 300             | 8 553                       | 2 919 203  |
|                          |          |            |                    |                         |                    |                             |            |
| Ostud ja parendused      | 0        | 0          | 0                  | 19 890                  | 19 890             | 7 586                       | 27 476     |
| Amortisatsioonikulu      | -22 302  | -144 217   | 0                  | -19 433                 | -19 433            | -3 173                      | -189 125   |
|                          |          |            |                    |                         |                    |                             |            |
| 31.12.2022               |          |            |                    |                         |                    |                             |            |
| Soetusmaksumus           | 873 506  | 4 058 842  | 0                  | 244 537                 | 244 537            | 122 453                     | 5 299 338  |
| Akumuleeritud kulum      | -354 711 | -1 876 806 | 0                  | -200 780                | -200 780           | -109 487                    | -2 541 784 |
| Jääkmaksumus             | 518 795  | 2 182 036  | 0                  | 43 757                  | 43 757             | 12 966                      | 2 757 554  |

Kirjel "Maa" kajastub hoonestusõigus kinnistule Peterburi tee 1, Tallinn.

## Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                |                                    | Kokku   |
|---------------------|----------------|------------------------------------|---------|
|                     | Arvutitarkvara | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |         |
| <b>31.12.2020</b>   |                |                                    |         |
| Soetusmaksumus      | 15 046         | 0                                  | 15 046  |
| Akumuleeritud kulum | -13 047        | 0                                  | -13 047 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 999          | 0                                  | 1 999   |
|                     |                |                                    |         |
| Ostud ja parendused | 0              | 1 500                              | 1 500   |
| Amortisatsioonikulu | -762           | 0                                  | -762    |
|                     |                |                                    |         |
| <b>31.12.2021</b>   |                |                                    |         |
| Soetusmaksumus      | 15 046         | 1 500                              | 16 546  |
| Akumuleeritud kulum | -13 809        | 0                                  | -13 809 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 237          | 1 500                              | 2 737   |
|                     |                |                                    |         |
| Ostud ja parendused | 3 000          | -1 500                             | 1 500   |
| Amortisatsioonikulu | -780           | 0                                  | -780    |
|                     |                |                                    |         |
| <b>31.12.2022</b>   |                |                                    |         |
| Soetusmaksumus      | 18 046         | 0                                  | 18 046  |
| Akumuleeritud kulum | -14 589        | 0                                  | -14 589 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 3 457          | 0                                  | 3 457   |

## Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                                                         | 2022       | 2021       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrendikulu                                                        | 28 061     | 27 811     |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 29 106     | 25 793     |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 98 464     | 115 574    |
| Üle 5 aasta                                                             | 432 954    | 410 675    |

Kasutusrendimaksetena on kajastatud:

-kinnistu Peterburi tee 1, Tallinn hoonestusõiguse maksed kuni 2046. aastani, mis lõpeb hoonestusõiguse leping;

-Green IT OÜ-lt laua- ja sülearvutite kasutusrendi maksed.

## Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

|                                                 | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-------------------------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                                 |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud                             |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Müügitagasirendi kohustus Luminor Liising AS-le | 155 410    | 155 410                          |                     |             | 2,69%        | EUR         | 2023        |
| Investeeringislaen Swedbank AS-lt               | 1 048 724  | 1 048 724                        |                     |             | 4,68%        | EUR         | 2023        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>                | 1 204 134  | 1 204 134                        |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>                    | 1 204 134  | 1 204 134                        |                     |             |              |             |             |
|                                                 |            |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                                 | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                                 |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud                             |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Müügitagasirendi kohustus Luminor Liising AS-le | 32 850     | 32 850                           |                     |             | 2,39%        | EUR         | 2022        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>                | 32 850     | 32 850                           |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                             |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Investeeringislaen Swedbank AS-lt               | 1 225 983  | 177 259                          | 1 048 724           | 0           | 2,2%         | EUR         | 2023        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>                | 1 225 983  | 177 259                          | 1 048 724           | 0           |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>                    | 1 258 833  | 210 109                          | 1 048 724           | 0           |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
| Maa                                                   | 518 795          | 541 097          |
| Ehitised                                              | 2 182 036        | 2 326 253        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>2 700 831</b> | <b>2 867 350</b> |

Swedbank investeeringislaenu kasutamise eesmärk on kinnistule Peterburi tee 1, Tallinn hoonestusõiguse alusel paikneva autode müügikeskuse renoveerimis- ja laiendustööde finantseerimine.

Pangalaenu tagatiseks on hoonestusõigus asukohaga Peterburi tee 1, Tallinn koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Hüpoteekide summa seisuga 31.12.2022 oli 5 560 313,42 (2020.a.:5 560 313,42) EUR.

Ettevõtetel on sõlmitud garantiileping Swedbank AS-ga Toyota Baltic AS kasuks garantiisummale 74 000 EUR, mis kehtib kuni 30.06.2023.a.

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 98 424         | 98 424                            | 0                   | 0           |         |
| Võlad töövõtjatele               | 92 617         | 92 617                            | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 118 758        | 118 758                           | 0                   | 0           | 5       |
| Muud võlad                       | 1 556          | 1 556                             | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                   | 1 556          | 1 556                             | 0                   | 0           |         |
| Saadud ettemaksed                | 122 179        | 122 179                           | 0                   | 0           |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 122 179        | 122 179                           | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>433 534</b> | <b>433 534</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

  

|                                  | 31.12.2021     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 179 943        | 179 943                           | 0                   | 0           |         |
| Võlad töövõtjatele               | 78 247         | 78 247                            | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 89 990         | 89 990                            | 0                   | 0           | 5       |
| Saadud ettemaksed                | 77 030         | 77 030                            | 0                   | 0           |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 77 030         | 77 030                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>425 210</b> | <b>425 210</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

## Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 1 617 840        | 1 605 542        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 404 460          | 401 386          |
| 2022.a.                                     | 0                | 1 267 340        |
| 2023.a.                                     | 1 229 417        | 1 594 358        |
| 2024.a.                                     | 1 228 997        | 1 526 575        |
| 2025.a.                                     | 1 061 838        | 1 353 771        |
| 2026.a.                                     | 1 292 991        | 1 639 050        |
| 2027.a.                                     | 860 349          | 29 775           |
| 2028.a.                                     | 59 345           | 0                |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>7 755 237</b> | <b>9 417 797</b> |
| Tingimuslikud varad                         |                  |                  |
| Konsignatsioonikaubad                       | 153 328          | 70 825           |
| <b>Kokku tingimuslikud varad</b>            | <b>153 328</b>   | <b>70 825</b>    |

Tingimuslike kohustusena on aastate kaupa näidatud sõidukite potentsiaalset realiseerida või tagasiostukohustus lähtuvalt liisingettevõttega sõlmitud vara tagasiostu lepingutest. Juhatuse hinnangul ületab vara tagasiostul selle turuväärtus tagasiostmiskohustuse. 2022 aastal ostis Unelmauto AS liisingfirmadelt tagasiostulepingu alusel tagasi 15 (2021.a.: 27) sõidukit.

## Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

|                      | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 804 000    | 804 000    |
| Aktsiate arv (tk)    | 1 340 000  | 1 340 000  |
| Aktsiate nimiväärtus | 0.60       | 0.60       |

## Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

|                                                   | 2022             | 2021              |
|---------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes       |                  |                   |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                      |                  |                   |
| Leedu                                             | 29 917           | 54 956            |
| Soome                                             | 33 250           | 1 840             |
| Eesti                                             | 9 424 207        | 10 307 185        |
| Holland                                           | 0                | 24 992            |
| Läti                                              | 42 750           | 0                 |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>        | <b>9 530 124</b> | <b>10 388 973</b> |
| Müük väljapoole Euroopa Liidu riike               |                  |                   |
| Venemaa                                           | 0                | 39 005            |
| <b>Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku</b> | <b>0</b>         | <b>39 005</b>     |
| <b>Kokku müügitulu</b>                            | <b>9 530 124</b> | <b>10 427 978</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                     |                  |                   |
| Autode müük                                       | 6 411 207        | 7 667 850         |
| Varuosade müük                                    | 1 748 824        | 1 548 139         |
| Teenuse müük                                      | 1 370 093        | 1 211 989         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                            | <b>9 530 124</b> | <b>10 427 978</b> |

## Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

|                              | 2022          | 2021          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Metallijäätmete müük         | 523           | 205           |
| Finantsvahendus              | 11 817        | 15 456        |
| Muud tulud                   | 243           | 11 988        |
| Trahvid, viivised, hüvitised | 991           | 0             |
| <b>Kokku muud äritulud</b>   | <b>13 574</b> | <b>27 649</b> |

## Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2022              | 2021              |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tooraine ja materjal                             | -159 243          | -171 589          |
| Varude allahindlus ja mahakandmine               | -66 508           | -60 244           |
| Müügi eesmärgil ostetud kaubad                   | -7 043 519        | -8 196 378        |
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | -48 847           | -50 025           |
| <b>Energia</b>                                   | <b>-5 778</b>     | <b>-3 866</b>     |
| Kütus                                            | -5 778            | -3 866            |
| Alltöövõtutööd                                   | -18 543           | -6 575            |
| Transpordikulud                                  | -1 725            | -1 121            |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-7 344 163</b> | <b>-8 489 798</b> |

## Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2022            | 2021            |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Maarent                                | -22 063         | -22 063         |
| <b>Energia</b>                         | <b>-172 684</b> | <b>-94 322</b>  |
| Elektrienergia                         | -99 354         | -64 167         |
| Soojusenergia                          | -73 330         | -30 155         |
| Mitmesugused bürookulud                | -122 717        | -105 263        |
| Lähetuskulud                           | -4 386          | -673            |
| Koolituskulud                          | -8 187          | -5 246          |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | -11 018         | -11 018         |
| Korrashoiukulud                        | -59 418         | -51 760         |
| Valvekulud                             | -7 528          | -7 880          |
| Müügi- ja turunduskulud                | -27 622         | -61 830         |
| Konsultatsiooniteenused                | -130 244        | -127 981        |
| Vesi                                   | -4 629          | -4 957          |
| Muud                                   | -29 652         | -18 837         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-600 148</b> | <b>-511 830</b> |

## Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2022              | 2021              |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Palgakulu                                            | -1 017 457        | -899 884          |
| Sotsiaalmaksud                                       | -341 650          | -307 116          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>-1 359 107</b> | <b>-1 207 000</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 33                | 32                |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |                   |                   |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 32                | 31                |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1                 | 1                 |

## Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                | 2022         | 2021         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 1 035        | 232          |
| Ühingute ja liitude maksud     | 1 440        | 1 440        |
| Kohalikud maksud               | 208          | 72           |
| Muud kulud                     | 432          | 0            |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>3 115</b> | <b>1 744</b> |

## Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2022           | 2021           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Intressitulud                            | 44             | 55             |
| Intressikulu laenudelt                   | -27 666        | -30 967        |
| Intressikulu kapitalirendilt             | -2 484         | -5 560         |
| Muud finantstulud ja -kulud              | -1 781         | -3 305         |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>-31 887</b> | <b>-39 777</b> |

## Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                                |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Amserv Grupi AS; Elke Grupi AS |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik                 |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | Amserv Grupi AS; Elke Grupi AS |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Eesti Vabariik                 |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED        | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------|------------|------------|
| Võlad ja ettemaksed |            |            |

|                                                          |               |            |
|----------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Emaettevõtja                                             | 9 361         | 538        |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 652           | 0          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                         | <b>10 013</b> | <b>538</b> |

| MÜÜDUD                                                                                                                                                  | 2022           |               | 2021           |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                                                                                                                                                         | Kaubad         | Teenused      | Kaubad         | Teenused      |
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 0              | 9 175         | 0              | 11 909        |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                                                | 167 084        | 15 498        | 221 526        | 35 694        |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0              | 1 840         | 0              | 1 154         |
| <b>Kokku müüdud</b>                                                                                                                                     | <b>167 084</b> | <b>26 513</b> | <b>221 526</b> | <b>48 757</b> |

| OSTETUD                                                                                                                                                 | 2022          |                | 2021          |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|                                                                                                                                                         | Kaubad        | Teenused       | Kaubad        | Teenused       |
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 0             | 143 357        | 0             | 143 303        |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                                                | 0             | 1 942          | 81 715        | 12 406         |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 24 103        | 0              | 0             | 0              |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                                                    | <b>24 103</b> | <b>145 299</b> | <b>81 715</b> | <b>155 709</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 80 351      | 90 534      |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2023

**UNELMAUTO AS (registrikood: 11284940) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| GUNNAR TOOMEMETS   | Juhatuse liige     | 28.02.2023           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

UNELMAUTO AS aktsionäridele

### Arvamus

Oleme auditeerinud UNELMAUTO AS (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 finants tulemust 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 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 arvamusel.

### 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.

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

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 ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

### Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### 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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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/

Rein Ruusalu

Vandeauditori number 261

PKF Estonia OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

28.02.2023

## Audiitorite digitaalallkirjad

UNELMAUTO AS (registrikood: 11284940) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| REIN RUUSALU       | Vandeaudiitor      | 28.02.2023           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 006 927        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 15 373           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 022 300</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 022 300        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 022 300</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 006 927        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 15 373           |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>2 022 300</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) müük | 45111      | 6411207         | 67.27%      | Jah            |
| Mootorsõidukite osade ja lisaseadmete jaemüük             | 45321      | 1748824         | 18.35%      | Ei             |
| Mootorsõidukite hooldus ja remont                         | 45201      | 1370093         | 14.38%      | Ei             |

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| Telefon         | +372 6190010         |
| E-posti aadress | info@lexustallinn.ee |