



ESTMAK
CAPITAL

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

2022

WWW.ESTMAKCAPITAL.EE

ESTMAK CAPITAL OÜ

K O N T S E R N

Ärinimi:	Estmak Capital OÜ
Põhitegevusala:	Kinnisvaraarendus ja investeerimine
Registrikood:	11559160
Aadress:	Kaia täht 1, 10111, Tallinn
Telefon:	+372 678 0005
Koduleht:	estmakcapital.ee
E-mail:	info@estmakcapital.ee
Aruandeperiood:	01.01.2022-31.12.2022
Audiitor:	KPMG Baltics OÜ

Eesti kapitalil põhinev kinnisvaraarendus- ja investeerimis ettevõte Estmak Capital OÜ (edaspidi „kontsern“ või „Estmak Capital“) tegutseb Eestis ja Lätis.

SISUKORD

JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE	4
TEGEVUSKESKKOND	5
KINNISVARAPORTFELL JA ARENDUSTEGEVUS 2022. AASTAL	8-9
MEIE PROJEKTID	10
ESTMAK CAPITALI EESMÄRK JA VÄÄRTUSED	11
TUNNUSTUS	12
TEGEVUSARUANNE	13-14
KONSOLIDEERIMISGRUPI STRUKTUUR	15
ÜLEVAADE OLULISTEST NÄITAJATEST JA SUHTARVUDEST	16
KONSOLIDEERITUD BILANSS	17
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	18
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	19
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	20
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	21-38
KONSOLIDEERIMATA BILANSS	39
KONSOLIDEERIMATA KASUM	40
KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE	41
KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	42



JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Estmak Capital on 15 aastase kogemusega kinnisvaraarendus- ja investeerimisettevõtte, mis arendab keskkonnasõbralikke ja energiasäästlikke hooneid. Meie esmaklassilised hooned on selle ajaga end juba ära tõestanud - ettevõtte investeerimisportfell koosneb meie endi loodud hoonekompleksidest, kuhu kuuluvad elamud, büroohooned, tervisekeskus, spordiklubid ja kauplused. Peagi täieneb meie portfell hotelli, stock-office'i ja logistikapargi näol.

Eelmist aastat kokku võttes võib sellega igati rahule jääda. Sauel sai lõplikult valmis kolmes etapis valminud 144 A-energiaklassi korteriga Kuuseheki elurajoon ning mitme Eesti ja Läti projektiga jõudsimise sellisesse faasi, kus saime oma tuleviku plaane avalikkusega jagada. Meie Versumi projekt Lätis jõudis projekteerimisega lõpusirgele ning sellele väljastati ehitusluba. Lisaks ostime 2 arenduspotentsiaaliga kinnistut Eestis ja 1 Lätis.

2023 aasta suvel alustame Riia kiirelt arenevas ettevõtluspiirkonnas Versumi *stock-office* äripindadest koosneva ärilinnaku ehitusega. Kuuest hoonest koosnev arendus võtab enda alla ligi 10 ha ning valmib mitmes etapis. Sügisel aga alustame maailma juhtiva hotelliketi Accor kuuluva Novotel Living kaubamärki kandva hotelli ehitusega Tallinna kesklinna, sadama ja vanalinna vahelisel alal aadressil Poordi 5.

Jätkame projekteerimistöödega 2022. aastal soetatud Kaasiku ja Teeääre kinnistutega, kuhu on plaanis pärast detailplaneeringu kehtestamist rajada äri- ja tootmishooned ning mõned eramud. Jätkame ka Pärnusse Sõeru tänavale kavandatud kolme kortermaja projekteerimistöödega. Liigume plaanipäraselt edasi ka oktoobris 2022 avalikustatud Endla tänava lõppu rajatava suurejoonelise Wittenhofi elamu- ja ärikvartaliga, kuhu korraldasime koostöös Eesti Arhitektide Liiduga arhitektuurivõistluse, millest võtsid osa Eesti parimad arhitektuuribürood - DAGOpen Arhitektid (võitja), PIN Arhitektid, KAOS Arhitektid ja Karisma arhitektid. Töö jätkub ka Riia vanalinna lähedusse, UNESCO maailmapärandiga kaitstud ajaloolise keskuse kaitsevööndisse planeeritud Lačpleša elamu- ja ärikvartaliga.

Ettevõtte tegeleb pidevalt oma tegevuse laiendamisega ning nii käesoleval kui ka järgnevatel aastatel on meil plaanis jätkata aktiivse investeerimistegevusega Eestis ja Lätis.



TIMOFEY SUKONKIN

ESTMAK CAPITAL OÜ

JUHATUSE ESIMEES



Tarbija on tänapäeval muutunud oluliselt teadlikumaks, mistõttu eelistab teha keskkonnasõbralikke ja säästlikke valikuid. Integreerime oma projektidesse uuenduslikke ja keskkonnasõbralikke lahendusi, rahuldades seeläbi klientide vajadusi jätkusuutliku eluaseme, töökoha ja infrastruktuuri järele. Tänu sellele on ka klientide huvi meie projektide vastu oluliselt suurem.

Keskkonnasõbralike tehnoloogiate ja lahenduste kasutamine aitab meil ka pikas perspektiivis tegevuskulude pealt kokkuhoida. Energiatõhusate süsteemide juurutamine, jäätmekäitlus ja ressursside säästlik kasutamine aitavad meie ürnikel energia-, vee- ja hoolduskulusid vähendada.

Innovaatilised lahendused ja vastutus keskkonnasõbralike tehnoloogiate edendamisel on ettevõtte prioriteedid, mis võimaldavad meil olla sotsiaalselt vastutustundlikud, rahuldada klientide vajadusi, vähendada kulusid, täita regulatsioone ja nõudeid ning tagada pikaajaline jätkusuutlikkus ja konkurentsivõime turul.

Selleks, et leevendada hinnatõusu mõju meie klientidele, otsustasime astuda sammu kokkuhoiu suunas kommunaalkulude arvelt, eelkõige kõrgelt elektri hinnalt. Töönormide regulatsioonidest lähtuvalt ning nende piires optimeerides suutsime tuua hoone temperatuure veidi allapoole ja seeläbi vähendada elektrienergia kulu. Tänu sellele vähendasime aastaga Lasnamäe Tervisemajas soojusenergia tarbimist 129,46 MWh võrra. Ühe MWh hinnaks oli eelmine aasta 97,15 eurot, mis seega hoidis aastaga kokku 12 577,04 eurot. Kai 1 hoones vähenes tarbimine aastaga 90,47 MWh võrra ning seeläbi sai säästetud 8789,16 eurot.

Kulude vähendamiseks said ette võetud ka mõned muudatused hoone elektrivarustussüsteemis. Kuna jahutussüsteem on hoone kõige suurem elektrienergia tarbija, siis tõstsime suve perioodiks töönormatiivide piires hoone üldist temperatuuri. Sellega vähendasime elektrikulu jahutuse arvelt. Selline igapäevane kokkuhoid sai võimalikuks tänu kohandatud ja automatiseeritud ventilatsiooni sisse- ja väljalülitamissüsteemile, mis käivitus sõltuvalt inimeste ruumides veedetud ajale.

2022. aastal langes Statistikaameti andmetel Eesti majandus 1,3%, võrreldes sama perioodiga aasta tagasi. Kaubad kallinesid aastaga 20,1% ja teenused 23,5%. Läti majandus pidas võrreldes Eestiga pisut paremini vastu. Läti Statistikaameti andmetel kasvas majandus 2022. aastal +2,2% (2021: +4,6%). Inflatsioon oli Lätis 2022. aastal 17,3% (2021: 3,2%). See omakorda avaldas mõju ehitushinnaindeksile, mis tõusis Eestis võrreldes 2021. aasta keskmisega 17,8%. Ehitushinna tõus on aga avaldanud olulist mõju ettevõtte otsustele mitme projekti ehitustegevuse alustamise osas nii Eestis kui ka Lätis. Lükkasime eelmisesse aastasse kavandatud Riia Versumi ärilinnaku ning Novotel Living Tallinna hotelli ehitustegevused 2023. aastasse.



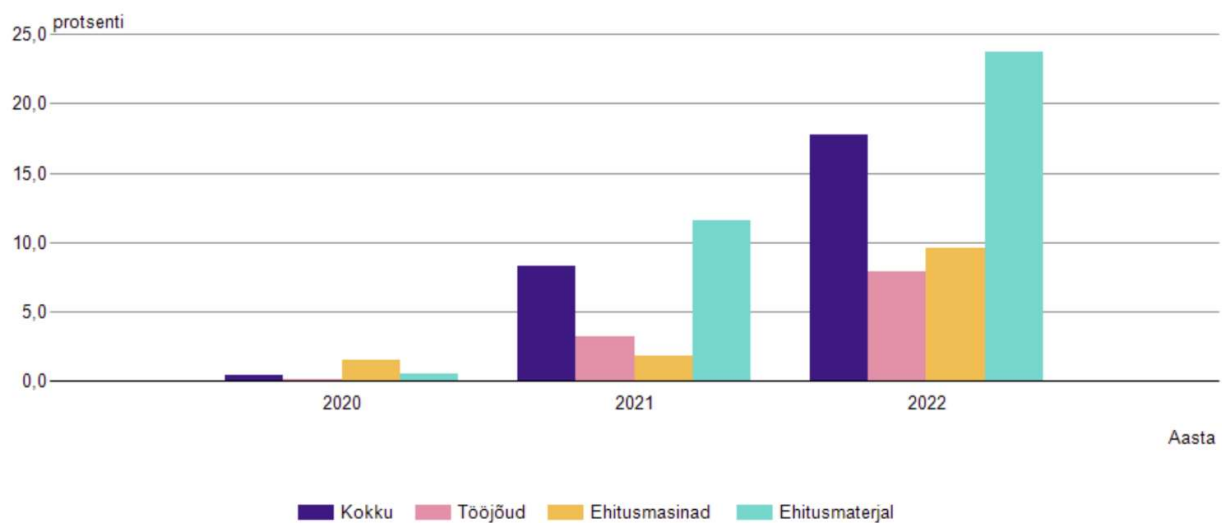
Nii Eesti kui ka Läti keskpangad ennustavad 2023. aastaks tarbimise vähenemist ning ettevõtete kasumlikkuse langust kiire hinnatõusu tõttu, mis omakorda suurendab tööpuudust. Uusarenduste turu tehinguaktiivsus aeglustus märgatavalt tarbija kindlustunde languse ning Euribori tõusu tõttu aasta teises pooles. Kodu ostjad on jäänud oma otsuste tegemisel äraootavale seisukohale Euribori määra stabiliseerumiseni, arendajad on aga nõudluse mahu vähenemise tõttu uute arenduste käivitamise edasi lükanud.

Sarnaselt Eestiga on ka Lätis kinnisvara kättesaadavus oluliselt langenud, kuna arenduste hinnakasv oli brutopalkade kasvust oluliselt kiirem ning kättesaadavuse vähenemist võimendas omakorda Euribori tõus. Üleüldine kinnisvara kättesaadavus Riias on jätkuvalt hea.

Büroopindade turu seis Tallinnas on jätkuvalt aktiivne. Eelmise aasta jooksul valmis ligi 50 000 ruutmeetrit uusi büroopindasid. Segmendi vakantsus on sõltuvalt pinna klassist ca 4,4-8%. Nõudlus uute büroode järele on jätkuvalt kõrge just infotehnoloogia-, tervishoiu- ja teenussektoris. Büroode üüritasemed kõikide kvaliteediklasside lõikes pigem kasvavad.

2022. aastal jõudis Riia büroopindade turule prognoositust oluliselt väikem maht uusi pindasid, ennekõike ehitushinnast ja tarneahela häiretest tingituna. Möödunud aasta lõpus oli Riia büroode segmendi vakantsus keskmiselt 10,6% (2021: 14,5%), mis on aasta varasemast madalam, kuid jätkuvalt Baltimaade kõrgeim.

EHITUSHINNAINDEKSI MUUTUS EESTIS VÕRRELDES EELMISE AASTAGA



Allikas: Statistikaamet



Estmak Capitali kontserni 2022. aasta lühiajaliste investeeringute ning rahaliste vahendite muutus oli 3,2 mln eurot ning 31. detsembri 2022 seisuga oli kontserni arvelduskontodel ja tähtajalistel hoiustel rahalisi vahendeid summas 5,4 mln eurot (31.12.2021: 2,2 mln eurot).

2022. aastal sõlmiti kokku 53 asjaõiguslepingut ning aasta müügitulu ulatus 10,9 miljoni euroni (2021: 4,7 miljon eurot), mis on seni kontserni tegutsemisaja parim tulemus. Aastane müügitulu kasv oli 2022. aastal 232%.

Äritegevuse rahavoog 2022. aastal oli positiivne 6,1 mln eurot ja finantseerimistegevuse rahavoog positiivne 4,8 mln eurot (2021. aasta: positiivne 2,3 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogusid mõjutas aruandeaastal positiivselt ärikasum 7,0 mln eurot (2021. aasta: positiivne mõju 5,1 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 0,1 mln eurot ja varude muutus 3,4 mln eurot.

Hoolimata 2022. aasta muutlikest tingimustest, mis hõlmasid kiiret hinna- ja Eurobori tõusu on meie ettevõtte jaoks olnud aasta äärmiselt positiivne. See on ilmnunud meie kõigi aegade parimate näitajate ja kasumi näol.



KINNISVARAPORTFELL JA ARENDUSTEGEVUS 2022. AASTAL

LÕPPENUD PROJEKTID

2022. aastal oli ettevõttel aktiivses ehitusjärgus üks elukondlik projekt - *Kuuseheki elurajoon* Saue. Esimesed elanikud kolisid uude koju 2019. aasta veebruaris ning viimane kodu sai uuele omanikule üle antud eelmise aasta augustis. Kolme maja peale kokku sai valmis 144 A-energiaklassi kortert. Kuigi maailmaturul toimuv (Covid-19 pandeemia, Venemaa-Ukraina sõda) muutis ehituse arendaja jaoks kallimaks, said kõik ostjad enda kodud kokkulepitud hinnaga ning lubatud tähtajaks. Majad ehitas valmis Nordecon AS.



TÖÖS OLEVAD EESTI PROJEKTID



Wittenhof

Oktoobris 2022 avalikustas ettevõtte, et rajab Endla tänava lõppu suurejoonelise *Wittenhofi elamu- ja ärikvartali*, mis hakkab paiknema linnaehituslikult olulises ja suure potentsiaaliga piirkonnas, olemasoleva WOHO kvartali ning kavandatava Hipodroomi kvartali vahetus läheduses. Kolme aasta pärast valmib sinna mitmest hoonest koosnev kompleks enam kui 80 korteri ja kümnete büroo- ja äripindadega. Kuni 10 korruselised uued majad saavad olema hästi vaadeldavad nii Endla tänavalt kui ka Paldiski maanteelt.

Maailma juhtiva hotelliketi Accor kuuluva *Novotel Living* kaubamärki kandva hotelli ehitus algab sügisel 2023. Hotell pakub paindlikku lahendust pikemaajaliseks peatumiseks Club House mudeli näol: see on stuudiokorterite või kuni kahe magamistoaga korterite kompleks, kus on olemas hotellile iseäralikud mugavused ja sotsiaalset lävimist võimaldavad ühisalad. Baltimaade esimest korter-hotelli kontseptsiooniga hotelli ehitame Tallinna kesklinna, sadama ja vanalinna vahelisele alale aadressil Poordi 5.





TÖÖS OLEVAD LÄTI PROJEKTID



Pärast pikka eeltööd alustame 2023. aasta suvel Riia kiirelt arenevas ettevõtluspiirkonnas, mille atraktiivsust kinnitavad ka läheduses paiknevad Coca-Cola, Lidli ja Rimi logistikakeskused, Versumi stock-office äripindadest koosneva ärilinnaku ehitusega. Kuuest hoonest koosnev arendus võtab enda alla ligi 10 ha. Stock-office'i pindu on nelja maja peale üle 15 000 m², kahest hoonest koosnev logistikakeskus jääb suurusjärku üle 30 000 m². Arenduse esimene etapp valmib juulis 2024.

Väikeste ja keskmise suurusega ettevõtete jaoks loodud ärilinnak ehitatakse A-energiaklassi standarditele vastavalt. Katusele paigaldatakse päikesepark ning elektriautodele laadimisjaamad. Logistikakeskus läheb oma ambitsioonides veelgi kaugemale vastates jätkusuutlikkust kinnitavale BREEAM sertifikaadile.

Riia vanalinna lähedusse, UNESCO maailmapärandiga kaitstud ajaloolise keskuse kaitsevööndisse ruumi juurde ei teki. Seetõttu võib lausa erakordseks pidada võimalust luua sinna uus ja terviklik, ligi 60 000 m² suurune elukeskkond. Endisesse tööstuspiirkonda kavandatud *Lačplēša elamu- ja ärikvartalis*se tuleb kokku pea 600 korterit ja 14 000 m² äripinda – kontoreid, kohvikuid, poode, salonge ja muud põnevat. Mõnevõrra Rotermanniga sarnaneval kvartalil on kõik eeldused saada Riia uueks huviväärtuseks.

Ligi 50 miljoni euro suuruse investeeringuga arendus on kogukonnas juba soojalt vastu võetud. Mullu valiti see Läti kinnisvaraprojekte ja algatusi hindava BRELF Awardsi nominendiks kõige ambitsioonikamate tulevikuplaanide kategoorias.

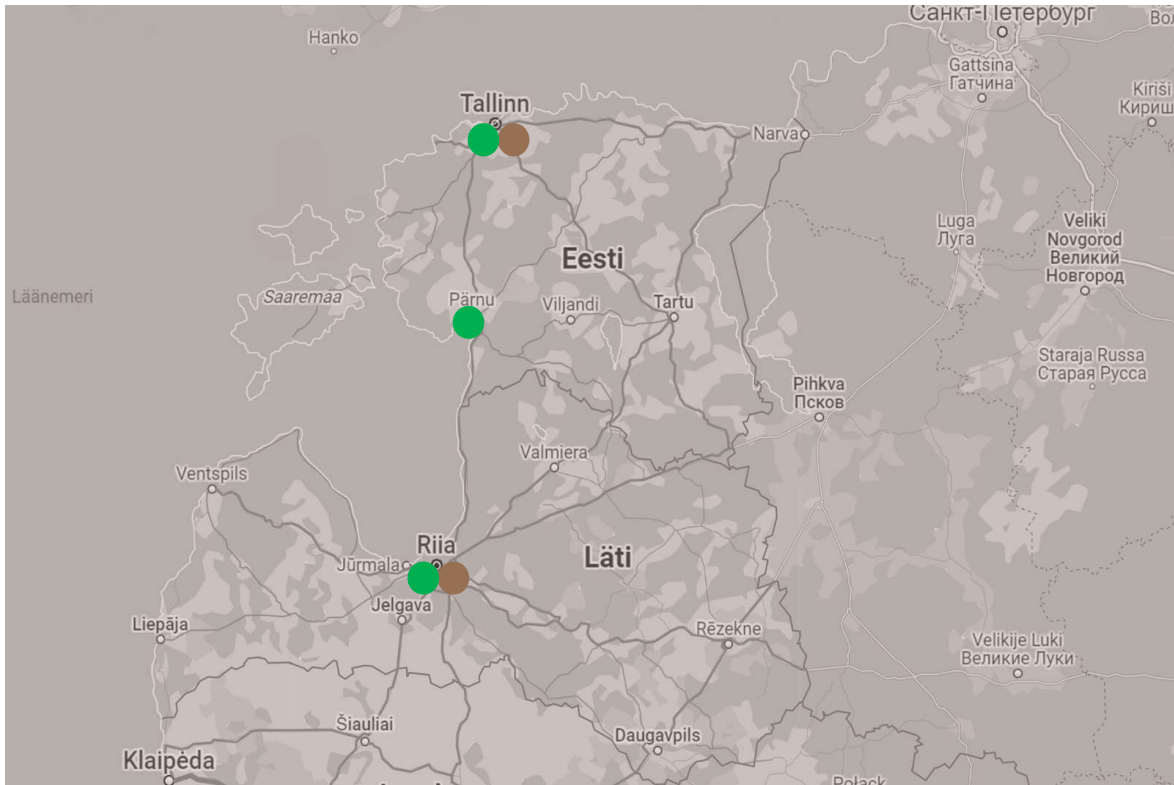


LĀČPLĒŠA SKVĒRS



MEIE PPROJEKTID

20. juuni 2023 seisuga kuulus kontserni investeerimisportfelli 4 objekti ning erinevates arendusfaasides oli kokku 7 arendusprojekti, nendest 5 Eestis ja 2 Lätis.



Investeerimisportfellis

- Exploreri büroohoone
Kai 1, Tallinn
- Promenaadi Majad
Poordi 3, Tallinn
- Lasnamäe Tervisemaja
Linnamäe tee 3, Tallinn
- Gaasi 5
Gaasi 5, Tallinn
- MooW
Ehitajate tee 114B,
Tallinn

Töös olevad projektid

- Lačpleša kvartal
Lačpleša 76, Riia
- Versum
Ulbrokas iela, 34a, Riia
- Wittenhofi kvartal
Endla 73, Tallinn
- Novotel Living
Poordi 5, Tallinn
- Sõeru 14
Pärnu
- Kaasiku ja Teeääre kinnistud
Rae vald



MEIE EESMÄRK JA VÄÄRTUSED

ARENDAME KINNISVARA PÜHENDUMUSEGA

Estmak Capitali jaoks on olulised innovatsioon ja keskkond. Meie arendused valmivad tänu tippteadmistele planeerimis- ja ehitusvaldkonnas ning meie loodud äri- ja eluhoonete kompleksid moodustavad detailideni läbimõeldud keskkonna. Tahame pakkuda parimat kinnisvaraarendust Baltikumis ja luua jätkusuutlikku väärtust ka tulevastele põlvetele.

... JA ÜKSNE NEID MAJU, KUS TAHAKSIME ISE ELADA JA TÖÖTADA

Oleme Baltikumis arendanud elu- ja ärikinnisvara juba 15 aastat. Koostöös parimate ekspertidega rakendame hoonete planeerimisel ja ehitamisel uuenduslikke ning nutikaid lahendusi. Ehitame üksnes energiatõhusaid ja loodussäästlikke maju, mis pakuvad silmailu ning on hubased kodu või töökohana. Meie Exploreri ärihoone Tallinna ajaloolisel sadamaalal tunnistati ametlikult kõige rohelisemaks büroohooneks. Tänu uuenduslikele kütte- ja ventilatsioonilahendustele pälvis see ehitis esimesena Eestis Leadership in Energy and Environmental Designi Platinum-sertifikaadi. Esimesena Eestis hakkasime Promenaadi Majade arendusel energiat ammutama 20 meetri sügavusel asuvatest energiavaiadest, mis aitavad kütelt 20–30% kokku hoida. Selle hoone kütmiseks kasutatakse ka jahutussüsteemist saadavat soojust, mis tavaliselt lihtsalt õhku paisatakse.



Elukondliku kinnisvara puhul arvestame, et korterid oleksid mugavad, läbimõeldud planeeringuga ja väikeste kuludega. Hoolitseme selle eest, et õueala oleks ilus, praktiline ning lastesõbralik.

Meie ärikinnisvara lahendused aitavad ettevõtetel kõrvalkulusid märkimisväärselt kokku hoida ja süsiniku jalajälge energiatõhusalt vähendada. Meeldiv ja funktsionaalne töökeskkond mõjub kodusena.



BRELF AWARDS 2022 NOMINENT



LĀČPLĒŠA
SKVĒRS



*Piltidel Lāčplēša elamu- ja ärikvartali sisehoov koos maamärgina alles jätava 19. sajandist pärit väärika korstnaga.

Estmak Capitalil oli au olla projektiga Lāčplēša elamu- ja ärikvartal (Riia, Läti) konkursi BRELF Awards 2022 nominent kõige ambitsioonikamate tulevikuplaanide kategoorias. Selles kategoorias auhinnati kinnisvaraarendajaid, kes on omandanud kinnisvara, investeerides selleks alates 2021. aastast üle 3 miljoni euro, et arendada uusi ambitsioonikaid projekte.

**BRELF Awards 2022 toob rambivalgusesse kinnisvaraprojekte, arendajaid, investoreid ja algatusi, mis on Läti kinnisvaraturule möödunud aastal kõige väärtuslikumat mõju avaldanud. Igas kategoorias antakse välja kaks auhinda: üks rahvahääletuse tulemuse ja teine žürii hinnangu alusel.*



STRATEEGIA

Strateegia väljatöötamisel oleme arvestanud kinnisvaraturgude kõikumisega. Meie portfelli hõlmab erinevaid kinnisvara sektoreid, nendeseas äri-, elamu-, tööstus- ja kaubanduskinnisvara ning teisi perspektiivikaid valdkondi. See võimaldab meil turu muutuv keskkonnas paremini toime tulla ja ka riske maandada.

Hea meel on tõdeda, et meie mitmekesine portfelli on end juba tõestanud. COVID-19 pandeemia ajal, mil paljud kinnisvaraharud seisis silmitsi raskustega, tõestas meie portfelli vastupidavust ja kõigest mõõdukat tulude langust. Sarnaselt pandeemia olukorrale võimaldab meie mitmekesine portfelli leevendada ka geopoliitiliste pingete mõju üldisele kasumile.

Oleme veendunud, et meie mitmekesisus, kogemused, kinnisvaraturu põhjalik tundmine ning strateegilised partnerlused, võimaldavad meil saavutada stabiilsust ja järjepidevat kasvu.

ÄRIMODEL

Ettevõtte põhitegevusteks on elamu- ja ärikondliku kinnisvara arendus ja investeerimine. Meie arendused valmivad tänu tippteadmistele planeerimis- ja ehitusvaldkonnas ning meie loodud hoonete kompleksid moodustavad detailideni läbimõeldud keskkonna. Tahame pakkuda parimat kinnisvaraarendust Baltikumis ja luua jätkusuutlikku väärtust ka tulevastele põlvetele.





JUHUNDUME ROHELISEST MÕTTEVIISIST

Liitusime esimese kinnisvaraarendajana Eestis Makeitneutrali jätkusuutlikkuse programmiga.



Soovime luua süsinikuneutraalsemat maailma ja paremat tulevikku meie lastele. Selleks liitusime esimese kinnisvaraarendajana Eestis Makeitneutrali jätkusuutlikkuse programmiga, tänu millele aitame rajada uusi metsakooslusi. Iga rendi-tehinguga istutame 10 ja müügitehinguga 100 puud.

TOETAME NOORI KUNSTNIKE

Peale selle, et koostöö noorte kunstnikega on meile oluline, on see ka vastastikku kasulik. Neil on loominguiline maailmavaade, teistsugune lähenemine ning värsked ideed. Nende loodud kunstiteosed ja kujundused lisavad aga meie projektidesse uudsust ja unikaalsust. Lisaks võimaldab see anda projektidele esteetilist mõõdet ning luua ainulaadse keskkonda ja atmosfääri, mis köidab kliendi huvi ja tähelepanu. Kunstnike jaoks on see väärtuslik võimalus näidata oma loovust ja leida uusi eneseväljenduskanaleid.

TULEVIK

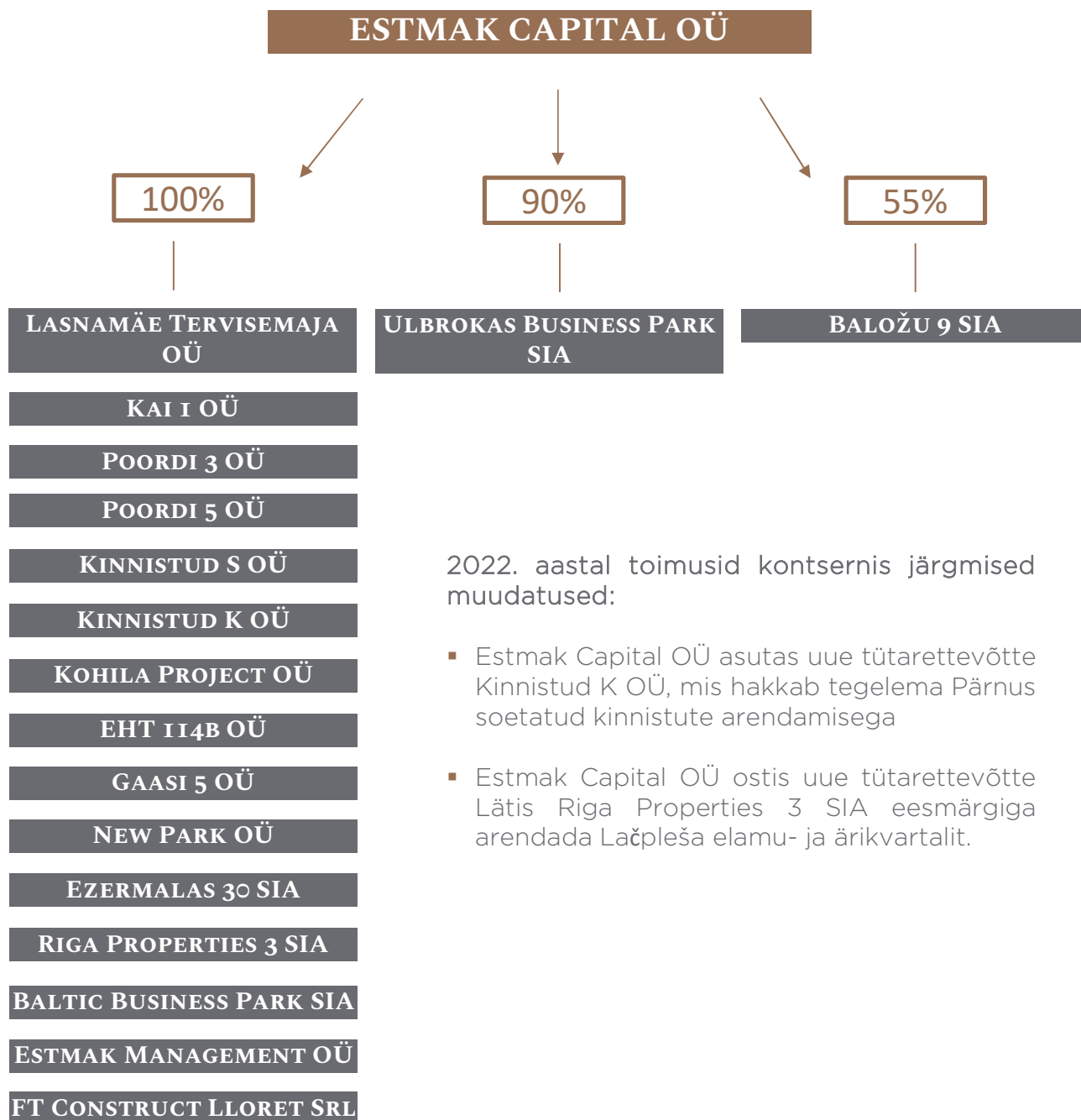
Tulevastes projektides soovime pöörata veelgi suuremat tähelepanu linna avalikule ruumile, kuna usume, et hästi läbimõeldud ja kvaliteetselt teostatud keskkond mõjub ka potentsiaalse kliendi silmis atraktiivselt. Meile kõigile meeldiks veeta aega sõprade ja pere seltsis seda soodustavas mugavas, ilusas ja hubases avalikus ruumis, mistõttu pööramegi suurt tähelepanu mõnusa keskkonna loomisele, kuna kliendi heaolu ja rahulolu on meie jaoks võtmetähtsusega.

Hästi korraldatud avalik ruum aitab kaasa kogukonna kujunemisele ja selle tugevdamisele, on linnakeskkonna keskseks elemendiks, avaldades otsest mõju inimese elukvaliteedile. Hästi lahendatud vabaaja- ja spordi alad soodustavad elanike füüsilist ja vaimset tervist ning suurendavad oluliselt linna ja keskkonna visuaalset atraktiivsust. See on oluline nii kohaliku kogukonna arengu kui ka linna turismpotentsiaali vaatenurgast, mistõttu on avaliku ruumi fookusega projektide loomine meie ettevõtte strateegia lahutamatuks osaks. Koostöös noortega loodud kunstiteosed ja kujunduselemendid aitavad parandada sotsiaalset keskkonda ja linnaarengu visuaalset taju, kuna neil on oskus muuta hallid seinad ja fassaadid kunstiteosteks, mis pakuvad silmailu ja inspiratsiooni nii kohalikele kui ka külastajatele.



KONSOLIDEERIMISGRUPI STRUKTUUR

31. detsembri 2022 seisuga koosnes kontsern emaettevõttest ja 17 Eesti, Läti ja Hispaania tütarettevõttest.



2022. aastal toimusid kontsernis järgmised muudatused:

- Estmak Capital OÜ asutas uue tütarettevõtte Kinnistud K OÜ, mis hakkab tegelema Pärnus soetatud kinnistute arendamisega
- Estmak Capital OÜ ostis uue tütarettevõtte Lätis Riga Properties 3 SIA eesmärgiga arendada Lačpleša elamu- ja ärikvartalit.



ÜLEVAADE OLULISTEST NÄITAJATEST JA SUHTARVUDEST

SUHTARVUD

		2022	2021
MÜÜGITULU	TUHAT EUROT	10 888	4 762
BRUTOKASUM	TUHAT EUROT	5 262	2 993
BRUTOKASUMI MARGINAAL	%	48%	63%
ÄRIKASUM	TUHAT EUROT	6 973	5 137
ÄRIKASUMI MARGINAAL	%	64%	108%
PUHASKASUM	TUHAT EUROT	4 000	3 614
PUHASKASUMI MARGINAAL	%	37%	76%
KINNISVARAINVESTEERIGUTE PORTFELL	TUHAT EUROT	78 027	66 375
VARAD	TUHAT EUROT	85 067	73 547
OMAKAPITAL	TUHAT EUROT	17 236	15 299
OMAKAPITALI TOOTLUS	%	23%	24%
OMAKAPITALI MÄÄR	%	20%	21%
LAENUKOHUSTUSTE MÄÄR	%	70%	68%
PANGALAENU OSAKAAL KOGU VARADEST	%	28%	25%
LÜHIAJALISTE KOHUSTISTE KATTEKORDAJA	KORDA	2,1	1,77

SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

Brutokasumi marginaal (%) = Brutokasum / Müügitulu

Ärikasumi marginaal = Ärikasum / Müügitulu

Puhaskasumi marginaal = Puhaskasum / Müügitulu

Omakapitali tootlus = Aruandeaasta puhaskasum / Omakapital

Varade tootlus = Aruandeaasta puhaskasum / Varad kokku

Omakapitali määr = Omakapital / Varad kokku

Laenukohustuste määr = Intressi kandvad kohustused / Varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevarad / Lühiajalised kohustused

Finantsriskide maandamiseks on projekti pangalaenu ja kinnisvara tagatise väärtuse suhe hoitud konservatiivsena alla 65% ja laenuteeninduse arvutamisel on arvestatud intressimäärade kasvuga.

Aruande koostamise perioodil ei ilmnenu valuutakursside muutumisega seonduvaid riske.



KONSOLIDEERITUD BILANSS

(EURODES)

	31.12.2022	31.12.2021	LISA NR
VARAD			
KÄIBEVARAD			
RAHA	5 423 430	2 192 651	
FINANTSINVESTEERINGUD	468 476	274 226	2
NÕUDED JA ETTEMAKSED	774 151	1 027 436	3
VARUD	11 430	3 459 382	4
KOKKU KÄIBEVARAD	6 677 487	6 953 695	
PÕHIVARAD			
INVESTEERINGUD TÜTAR- JA SIDUSETTEVÕTETES	70 000	70 000	6
FINANTSINVESTEERINGUD	7 592	7 592	2
NÕUDED JA ETTEMAKSED	146 962	24 172	3
KINNISVARAINVESTEERINGUD	78 026 587	66 375 010	7
MATERIAAALSED PÕHIVARAD	135 936	115 720	
IMMATERIAAALSED PÕHIVARAD	2 116	440	
KOKKU PÕHIVARAD	78 389 193	66 592 934	
KOKKU VARAD	85 066 680	73 546 629	
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
KOHUSTISED			
LÜHIAJALISED KOHUSTISED			
LAENUKOHUSTISED	1 912 232	1 347 849	8
VÕLAD JA ETTEMAKSED	1 269 828	2 590 766	9
KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTISED	3 182 060	3 938 615	
PIKAAJALISED KOHUSTISED			
LAENUKOHUSTISED	57 397 404	48 648 389	8
VÕLAD JA ETTEMAKSED	7 250 914	5 660 676	9
KOKKU PIKAAJALISED KOHUSTISED	64 648 318	54 309 065	
KOKKU KOHUSTISED	67 830 378	58 247 680	
OMAKAPITAL			
EMAETTEVÕTJA AKTSIONÄRIDELE VÕI OSANIKELE KUULUV OMAKAPITAL			
OSAKAPITAL NIMIVÄÄRTUSES	420 000	420 000	10
EELMISTE PERIOODIDE JAOTAMATA KASUM (KAHJUM)	12 774 496	11 215 229	
ARUANDEAASTA KASUM (KAHJUM)	4 002 185	3 621 914	
KOKKU EMAETTEVÕTJA AKTSIONÄRIDELE VÕI OSANIKELE KUULUV OMAKAPITAL	17 196 681	15 257 143	
VÄHEMUSOSALUS	39 621	41 806	
KOKKU OMAKAPITAL	17 236 302	15 298 948	
KOKKU KOHUSTISED JA OMAKAPITAL	85 066 680	73 546 629	

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 21-38 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(EURODES)

	2022	2021	LISA NR
MÜÜGITULU	10 887 837	4 762 186	11
MUUD ÄRITULUD	3 491 788	3 052 444	12
KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED	-5 625 825	-1 769 326	13
MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD	-1 077 931	-827 765	14
TÖÖJÕUKULUD	-69 555	-43 125	15
PÕHIVARADE KULUM JA VÄÄRTUSE LANGUS	-14 122	-7 109	
MUUD ÄRIKULUD	-618 838	-30 660	16
ÄRIKASUM (KAHJUM)	6 973 354	5 136 645	
KASUM (KAHJUM) FINANTSINVESTEEERINGUTELT	-108 380	-385	2
INTRESSITULUD	263	1 153	
INTRESSIKULUD	-2 754 384	-1 556 146	17
MUUD FINANTSTULUD JA -KULUD	5 278	24 125	
KASUM (KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST	4 116 131	3 605 392	
TULUMAKS	-116 131	8 674	10
ARUANDEAASTA KASUM (KAHJUM)	4 000 000	3 614 066	
EMAETTEVÕTJA AKTSIONÄRI/OSANIKU OSA KASUMIST (KAHJUMIST)	4 002 185	3 621 914	
VÄHEMUSOSALUSE OSA KASUMIST (KAHJUMIST)	-2 185	-7 847	

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 21-38 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(EURODES)

	2022	2021	LISA NR
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
ÄRIKASUM (KAHJUM)	6 973 353	5 136 646	
KORRIGEERIMISED			
PÕHIVARADE KULUM JA VÄÄRTUSE LANGUS	14 122	7 109	
KASUM (KAHJUM) PÕHIVARADE MÜÜGIST	-1 110 350	0	12
MUUD KORRIGEERIMISED	-1 764 975	-3 026 868	12
KOKKU KORRIGEERIMISED	- 2 861 203	-3 019 759	
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	92 034	-109 611	3
VARUDE MUUTUS	3 447 952	-2 635 412	4
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTISTE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	-1 218 265	1 192 006	9
MAKSTUD ETTEVÕTTE TULUMAKS	-233	-50	
MUUD RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	-345 648	-534 678	
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	6 087 990	29 142	
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
TASUTUD MATERIAALSETE JA IMMATERIAALSETE PÕHIVARADE SOETAMISEL	-72 573	-114 400	
LAEKUNUD MATERIAALSETE JA IMMATERIAALSETE PÕHIVARADE MÜÜGIST	30 000	0	
TASUTUD KINNISVARAINVESTEERINGUTE SOETAMISEL	-9 399 900	-5 694 077	7
LAEKUNUD KINNISVARAINVESTEERINGUTE MÜÜGIST	2 678 333	0	7
NETORAHAVOOG TÜTARETTEVÕTJATE JA ÄRITEGEVUSTE SOETAMISEL	172 893	3 923 430	
TASUTUD MUUDE FINANTSINVESTEERINGUTE SOETAMISEL	-342 630	-51 358	2
LAEKUNUD MUUDE FINANTSINVESTEERINGUTE MÜÜGIST	40 000	0	2
ANTUD LAENUD	-20 000	0	18
ANTUD LAENUDE TAGASIMAKSED	159 058	10 000	3, 18
MUUD VÄLJAMAKSED INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-854 389	-1 196 410	
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-7 609 208	-3 122 815	
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
SAADUD LAENUD	9 429 000	25 543 717	8, 18
SAADUD LAENUDE TAGASIMAKSED	-2 499 960	-20 432 477	8, 18
MAKSTUD INTRESSID	-1 133 697	-2 259 271	8, 18
MAKSTUD DIVIDENDID	-500 000	0	10
MAKSTUD ETTEVÕTTE TULUMAKS	-125 000	0	10
MUUD VÄLJAMAKSED FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	-418 346	-501 985	
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	4 751 997	2 349 984	
KOKKU RAHAVOOD	3 230 779	-743 689	
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES	2 192 651	2 936 340	
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	3 230 779	-743 689	
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS	5 423 430	2 192 651	

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 21-38 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (EURODES)

	EMAETTEVÕTJA AKTSIONÄRIDELE VÕI OSANIKELE KUULUV OMAKAPITAL		KOKKU	VÄHEMUSOSALUS	KOKKU
	OSAKAPITAL NIMIVÄÄRTUSES	JAOTAMATA KASUM (KAHJUM)			
31.12.2020	420 000	11 215 229	11 635 229	49 653	11 684 882
ARUANDEAASTA					
KASUM (KAHJUM)	0	3 621 914	3 621 914	-7 847	3 614 067
31.12.2021	420 000	14 837 142	15 257 143	41 806	15 298 949

	EMAETTEVÕTJA AKTSIONÄRIDELE VÕI OSANIKELE KUULUV OMAKAPITAL		KOKKU	VÄHEMUSOSALUS	KOKKU
	OSAKAPITAL NIMIVÄÄRTUSES	JAOTAMATA KASUM (KAHJUM)			
31.12.2021	420 000	14 837 142	15 257 142	41 806	15 298 948
ARUANDEAASTA					
KASUM (KAHJUM)	0	4 002 185	4 002 185	-2 185	4 000 000
VÄLJAKUULUTATUD					
DIVIDENDID	0	-500 000	-500 000	0	-500 000
MUUD MUUTUSED					
OMAKAPITALIS	0	-1 562 646	-1 562 646	0	-1 562 646
31.12.2022	420 000	16 776 681	17 196 681	39 621	17 236 302

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 10. Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 21-38 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (EURODES)

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estmak Capital OÜ 2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Konsolideeritud aruandes kajastuvad Estmak Capital OÜ (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtete kohta on toodud lisas 5. Tegemist on keskmise suurusega ettevõtte majandusaasta aruandega. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kontsern kasutab kasumiaruande skeemi 1.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kuni 2021. aastani oli grupp vabastatud kontserni majandusaasta aruande koostamisest, kuna kontsern vastas väikse konsolideerimisgrupi definitsioonile. Sellest lähtuvalt on 2022. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võrdlusandmed seisuga 31.12.2022 ja 2021. aasta kohta esitatud samuti konsolideerituna ning ei ole üheselt võrreldavad 2021. aasta raamatupidamise aastaaruandes esitatuga.

Tütarettevõtete kajastamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (EURODES)

Äriühendused

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse kohe tuluna.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Tehingud vähemusosalusega

Vähemusosalusega tehingute puhul kajastatakse vahe tehingu maksumuse ja vähemusosaluse muutuse vahel omakapitalis.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (EURODES)

Investeeringud sidusettevõtetesse

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringuobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (EURODES)

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses. Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individaalmaksumuse meetod). Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse määramisel ruutmeetrite põhilise jaotuse arvestust. Olemuselt ja kasutuselt sarnaste varude suhtes kasutatakse ühesugust meetodit. Varudena on aruandes kajastatud arendavat kinnisvara müügiks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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).

Edasiselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal aruandekuupäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (EURODES)

Hilisemad parendusega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näit. remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustised

Finantskohustisi (nt võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas (mis on kajastatud näiteks arvel, lepingus või muul alusdokumendil). Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (EURODES)

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldis kajastatakse juhul, kui kontsernil lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdsväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulude arvestus

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

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 01.01.2018 saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmäära 14%. 14% soodusmäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendus soodusmäär 14%, ning ületavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (EURODES)

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise aasta tulemust, on avalikustatud aruande lisades.



LISA 2 FINANTSINVESTEEERINGUD (EURODES)

	AKTSIAD JA OSAD	VÕLAKIRJAD	KOKKU
31.12.2020	230 844	0	230 844
SOETAMINE	4 257	47 101	51 358
MUUD	-385	0	-385
31.12.2021	234 716	47 101	281 817
KAJASTATUD ÕIGLASES VÄÄRTUSES	227 124	47 101	274 225
KAJASTATUD KORRIGEERITUD SOETUSMAKSUMUSES	7 592	0	7 592
SOETAMINE	302 630	0	302 630
KASUM (KAHJUM) MÜÜGIST JA ÜMBERHINDLUSEST	-102 841	-5 539	-108 380
31.12.2022	434 506	41 562	476 068
KAJASTATUD ÕIGLASES VÄÄRTUSES	426 914	41 562	468 476
KAJASTATUD KORRIGEERITUD SOETUSMAKSUMUSES	7 592	0	7 592



LISA 3 NÕUDED JA ETTEMAKSED (EURODES)

	31.12.2022	JAOTUS JÄRELEJÄÄNUD TÄHTAJA JÄRG		LISA NR
		12 KUU JOOKSUL	1 - 5 AASTA JOOKSUL	
NÕUDED OSTJATE VASTU	280 264	280 264	0	
NÕUDED SEOTUD OSAPOOLTE VASTU	100 000	0	100 000	18
MAKSUDE ETTEMAKSED JA				
TAGASINÕUDED	248 386	248 386	0	
LAENUNÕUDED	39 126	39 126	0	18
MUUD NÕUDED	14 252	14 252	0	
INTRESSINÕUDED	14 252	14 252	0	18
ETTEMAKSED	140 041	140 041	0	
MUUD NÕUDED	99 044	52 082	46 962	
KOKKU NÕUDED JA ETTEMAKSED	921 113	774 151	146 962	

	31.12.2021	JAOTUS JÄRELEJÄÄNUD TÄHTAJA JÄRG		LISA NR
		12 KUU JOOKSUL	1 - 5 AASTA JOOKSUL	
NÕUDED OSTJATE VASTU	372 298	372 298	0	
MAKSUDE ETTEMAKSED JA				
TAGASINÕUDED	481 925	481 925	0	
LAENUNÕUDED	182 573	182 573	0	
MUUD NÕUDED	33 465	33 465	0	
INTRESSINÕUDED	33 465	33 465	0	
ETTEMAKSED	0	0	0	
MUUD NÕUDED	-18 653	-42 825	24 172	
KOKKU NÕUDED JA ETTEMAKSED	1 051 608	1 027 436	24 172	

Nõuded seotud osapoolte vastu on avalikustatud lisas 16.

LISA 4 VARUD (EURODES)

	31.12.2022	31.12.2021
LÕPETAMATA TOODANG	0	3 437 565
MÜÜGIKS OSTETUD KAUBAD	11 430	21 817
KOKKU VARUD	11 430	3 459 382



LISA 5 TÜTARETTEVÕTJATE AKTSIAD JA OSAD (EURODES)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon

TÜTARETTEVÕTJA NIMETUS	ASUKOHAMAA	OSALUSE MÄÄR (%)	
		31.12.2022	31.12.2021
KAI 1 OÜ	EESTI	100	100
LASNAMÄE TERVISEMAJA OÜ	EESTI	100	100
POORDI 3 OÜ	EESTI	100	100
POORDI 5 OÜ	EESTI	100	100
KINNISTUD S OÜ	EESTI	100	100
KINNISTUD K OÜ	EESTI	100	0
KOHILA PROJECT OÜ	EESTI	100	100
EHTII4B OÜ	EESTI	100	100
GAASI 5 OÜ	EESTI	100	100
NEWPARK OÜ	EESTI	100	100
ESTMAK MANAGEMENT OÜ	EESTI	100	100
EZERMALAS 30 SIA	LÄTI	100	100
RIGA PROPERTIES 3 SIA	LÄTI	100	0
ULBROKAS BUSINESS PARK SIA	LÄTI	90	90
BALTIC BUSINESS PARK SIA	LÄTI	100	0
FT CONSTRUC LLORET SRL	HISAPAANIA	100	100

ARUANDEPERIOODIL OMANDATUD OSALUSED

TÜTARETTEVÕTJA NIMETUS	OMANDATUD OSALUSE %	OMANDAMISE KUUPÄEV	OMANDATUD OSALUSE SOETUSMAKSUMUS
RIGA PROPERTIES 3 SIA	100	20.05.2022	2 800
BALTIC BUSINESS PARK SIA	100	13.09.2022	2 000 000
KINNISTUD K OÜ	100	24.01.2022	2500

Baltic Business Park SIA osaluse omandamise puhul on tegu ühise valitseva mõju all olevate ettevõtete vahelise äriühendusega.

Omandatud osaluse soetusmaksumus oli vormistatud pikaajalise laenuna (vt lisa 8 ja 18).

Riga Properties 3 SIA puhul tegemist on sõltumatute osapoolte vahelise äriühendusega. Omandatud osaluse soetusmaksumus oli võrdne ettevõtte netovara õiglase väärtusega. Selle tasumine toimus aruandeperioodil.



LISA 6 SIDUSETTEVÕTJATE AKTSIAD JA OSAD (EURODES)

SIDUSETTEVÕTJA NIMETUS	ASUKOHAMAA	OSALUSE MÄÄR (%)		OSALUSE SOETUSMAKSUMUS	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
TRAVELY REISIBÜROO OÜ	EESTI	50	50	I	0
ITAN CARS OÜ	EESTI	25	25	70 000	70 000
BALOŽU 9 SIA	LÄTI	55	55	I 540	I 540

ARUANDEPERIOODIL OMANDATUD OSALUSED

SIDUSETTEVÕTJA NIMETUS	OMANDATUD OSALUSE %	OMANDAMISE KUUPÄEV	OMANDATUD OSALUSE SOETUSMAKSUMUS
TRAVELY REISIBÜROO OÜ	50	14.02.2022	I

LISA 7 KINNISVARAINVESTEERINGUD (EURODES)

ÕIGLASE VÄÄRTUSE MEETOD

31.12.2021	66 375 010
OSTUD JA PARENDUSED	9 399 900
KASUM (KAHJUM) ÕIGLASE VÄÄRTUSE MUUTUSES	I 793 798
MÜÜGID	-I 641 691
LISANDUMISED ÄRIÜHENDUSTE KAUDU	859 234
ÜMBERLIIGITAMISED VARUDEST (LISA 4)	I 240 336
31.12.2022	78 026 587

	2022	LISA NR
KINNISVARAINVESTEERINGUTELT TEENITUD RENDITULU	4 700 628	II
KINNISVARAINVESTEERINGUTE OTSESED HALDAMISKULUD	I 348 045	
KINNISVARAINVESTEERINGUTE MÜÜK MÜÜGIHINNAS	2 778 333	

Kinnisvarainvesteeringute müügid sisaldavad müüki seotud osapoollele (Lisa 18).

Juhtkond hindab kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust igal majandusaastal. Õiglased väärtused määrati juhtkonna otsusel kasutades sisendite määramisel kinnisvaraekspertide hinnanguid või juhtkonna poolt läbiviidud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse arvutuse.



Kinnisvaraekspertide hinnangutes õiglase väärtuse määramisel kasutati tulumeetodit (diskonteeritud rahavoogude meetodit, residuaalmeetodit) ja turupõhiseid andmeid (võrreldavad tehingud, üüritulud jms). Juhtkonna poolt läbiviidud arvutustes diskonteeritud rahavoogude meetodil võetakse arvesse reaalselt kinnisvarainvesteeringust tekkivat rahavoogu, turu diskontomäära ning pikaajalist vakantsusemäära. Juhtkonna hinnangul õiglase väärtuse leidmisel kasutatud sisendid vastavad turukeskmistele määradele.

LISA 8 LAENUKOHUSTISED (EURODES)

	31.12.2022	JAOTUS JÄRELEJÄÄNUD TÄHTAJA JÄRGI		ALUS- VALUUTA	LÖPP- TÄHTAEG
		12 KUU JOOKSUL	1 - 5 AASTA JOOKSUL		
PIKAAJALISED LAENUD					
PANGALAEN	24 133 866	1 912 232	22 221 634	EUR	2023-2027
MUUD LAENUKOHUSTUSED	35 175 770	0	35 175 770	EUR	2024-2027
PIKAAJALISED LAENUD KOKKU	59 309 636	1 912 232	57 397 404		
LAENUKOHUSTISED KOKKU	59 309 636	1 912 232	57 397 404		

	31.12.2021	JAOTUS JÄRELEJÄÄNUD TÄHTAJA JÄRGI		ALUS- VALUUTA	LÖPP- TÄHTAEG
		12 KUU JOOKSUL	1 - 5 AASTA JOOKSUL		
LÜHIAJALISED LAENUD					
MUUD LAENUKOHUSTUSED	392 572	392 572	0	EUR	2022
LÜHIAJALISED LAENUD KOKKU	392 572	392 572	0		

PIKAAJALISED LAENUD					
PANGALAEN	18 735 587	955 278	17 780 309	EUR	2023-2026
MUUD LAENUKOHUSTUSED	30 868 080	0	30 868 080	EUR	2024-2026
PIKAAJALISED LAENUD KOKKU	49 603 667	955 278	48 648 389		
LAENUKOHUSTISED KOKKU	49 996 238	1 347 849	48 648 389		

Pangalaenu tagatiseks on seotud hüpoteegid ärihoonetele aadressil Linnamäe tee 3, Kai 1, Gaasi 5, Ehitajate tee 114B, Poordi 3 (Lisa 7). Tagatiseks panditud varade bilansiline maksumus oli 31.12.2022 seisuga kokku summas 46 857 463 eurot (31.12.2021: 46 876 269 eurot). Laenud seotud osapooltelt on tagatisteta. Laenudelt arvestatud intressikulu on kajastatud lisas 17. Laenud seotud osapooltelt on avalikustatud lisas 18.



LISA 9 VÕLAD JA ETTEMAKSED (EURODES)

	31.12.2022	JAOTUS JÄRELEJÄÄNUD TÄHTAJA JÄRGI	
		12 KUU JOOKSUL	1 - 5 AASTA JOOKSUL
VÕLAD TARNIJATELE	458 520	458 520	0
MAKSUVÕLAD	38 144	38 144	0
MUUD VÕLAD	7 068 272	22 027	7 046 245
INTRESSIVÕLAD	7 046 245	0	7 046 245
MUUD VIITVÕLAD	22 027	22 027	0
SAADUD ETTEMAKSED	436 818	436 818	0
TAGATISRAHA	518 989	314 320	204 669
KOKKU VÕLAD JA ETTEMAKSED	8 520 743	1 269 828	7 250 914

	31.12.2021	JAOTUS JÄRELEJÄÄNUD TÄHTAJA JÄRGI	
		12 KUU JOOKSUL	1 - 5 AASTA JOOKSUL
VÕLAD TARNIJATELE	699 039	699 039	0
MAKSUVÕLAD	99 595	99 595	0
MUUD VÕLAD	5 519 256	79 173	5 440 083
INTRESSIVÕLAD	5 440 083	0	5 440 083
MUUD VIITVÕLAD	79 173	79 173	0
SAADUD ETTEMAKSED	1 440 383	1 440 383	0
TAGATISRAHA	493 169	272 576	220 593
KOKKU VÕLAD JA ETTEMAKSED	8 251 443	2 590 766	5 660 676

Võlad tarnijatele ja intressivõlad sisaldavad kohustisi seotud osapoolte ees. Võlad seotud osapoolte ees on avalikustatud lisas 18.

LISA 10 OSAKAPITAL (EURODES)

	31.12.2022	31.12.2021
OSAKAPITAL	420 000	420 000
OSADE ARV (TK)	4 200	4 200

Estmak Capital OÜ konsolideeritud jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 oli 16 776 681 eurot (31.12.2021: 14 837 143 eurot). Kogu konsolideeritud jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmise korral kaasneks dividendide tulumaks 3 355 336 eurot (2021: 2 967 429 eurot). Netodividendidena oleks võimalik välja maksta 13 421 345 eurot (2021: 11 869 714 eurot). 2022. aastal ematettevõtte on maksnud omanikele netodividende summas 500 000 eurot. Sellega kaasnes tulumaksukulu 125 000 eurot. 2021. aastal ei ole dividende välja makstud.



LISA II MÜÜGITULU (EURODES)

	2022	2021
MÜÜGITULU GEOGRAAFILISTE PIIRKONDADE LÕIKES		
MÜÜK EUROOPA LIIDU RIIKIDELE		
EESTI	10 801 165	4 594 359
LÄTI	86 672	167 827
MÜÜK EUROOPA LIIDU RIIKIDELE, KOKKU	10 887 837	4 762 186
KOKKU MÜÜGITULU	10 887 837	4 762 186
MÜÜGITULU TEGEVUSALADE LÕIKES		
KINNISVARA HALDAMINE JA ÜÜRILEANDMINE	4 700 628	3 855 102
KINNISVARA MÜÜK	6 187 209	907 084
KOKKU MÜÜGITULU	10 887 837	4 762 186

LISA I2 MUUD ÄRITULUD (EURODES)

	2022	2021	LISA NR
KASUM KINNISVARAINVESTEERINGUTE MÜÜGIST	1 110 350	0	7
KASUM KINNISVARAINVESTEERINGUTE ÕIGLASE VÄÄRTUSE MUUTUSEST	2 318 293	3 026 868	7
MUUD	63 145	25 577	
KOKKU MUUD ÄRITULUD	3 491 788	3 052 444	

Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist sisaldab endas müügitehingu seotud osapoolega (Lisa 18).

LISA I3 KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED (EURODES)

	2022	2021
MÜÜDUD VARUDE OMAHIND	4 101 212	720 880
ELEKTRIENERGIA	577 084	327 470
SOOJUSENERGIA	145 770	90 594
VEEVARUSTUSTEENUSED	39 818	31 141
ÜLD- JA TEHNOHOOLDUSE KULUD	585 373	529 748
VAHENDUSTASU	100 348	48 109
MUUD KULUD	76 220	21 383
KOKKU KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED	5 625 825	1 769 326

Elektrienergiakulud sisaldavad endas oste seotud osapooltelt (Lisa 18).



LISA 14 MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD (EURODES)

	2022	2021
JUHTIMISKULUD	564 209	312 339
JURIIDILISED KULUD JA NOTARITASUD	151 472	186 243
RAAMATUPIDAMISTEENUSED, AUDIT, KONSULTATSIOONID	143 146	160 270
TURUNDUS JA REKLAAM	52 875	30 745
LÄHETUSKULUD	59 054	30 923
MUUD TEGEVUSKULUD	107 175	107 244
KOKKU MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD	1 077 931	827 765

Mitmesugused tegevuskulud sisaldavad endas oste seotud osapooltelt (Lisa 18).

LISA 15 TÖÖJÕUKULUD (EURODES)

	2022	2021
PALGAKULU	54 636	33 602
SOTSIAALMAKSUD	14 919	9 523
KOKKU TÖÖJÕUKULUD	69 555	43 125
TÖÖTAJATE KESKMINE ARV TAANDATUNA TÄISTÖÖAJALE	4	3
KESKMINE TÖÖTAJATE ARV TÖÖTAMISE LIIKIDE KAUPA:		
TÖÖLEPINGU ALUSEL TÖÖTAV ISIK	1	0
JURIIDILISE ISIKU JUHTIMIS- VÕI KONTROLLORGANI LIIGE	3	3

Juhtkonnale arvestatud tasu on eraldi kajastatud lisas 18.

LISA 16 MUUD ÄRIKULUD (EURODES)

	2022	2021	LISA NR
KAHJUM KINNISVARAINVESTEERINGUTE ÕIGLASE VÄÄRTUSE MUUTUSEST	555 867	0	7
MUUD	62 970	30 660	
KOKKU MUUD ÄRIKULUD	618 838	30 660	



LISA 17 INTRESSIKULUD (EURODES)

	2022	2021	LISA NR
PANGALAENU INTRESSID	830 857	441 162	8
MUUD INTRESSIKULUD	1 923 527	1 114 985	8, 18
KOKKU INTRESSIKULUD	2 754 384	1 556 146	

LISA 18 SEOTUD OSAPOOLED (EURODES)

Kontserni omanikud: Timofey Sukonkin (76,2%), Victoria Semenova (23,8%)

	31.12.2022	31.12.2021	LISA NR
NÕUDED JA ETTEMAKSED			
SIDUSETTEVÕTJAD	53 378	32 824	3
KOKKU NÕUDED JA ETTEMAKSED	53 378	32 824	
VÕLAD JA ETTEMAKSED			
SIDUSETTEVÕTJAD	20 667	0	9
TEGEV- JA KÕRGEM JUHTKOND NING OLULISE OSALUSEGA ERAISIKUST OMANIKUD NING NENDE VALITSEVA VÕI OLULISE MÕJU ALL OLEVAD ETTEVÕTJAD	60 059	61 451	9
KOKKU VÕLAD JA ETTEMAKSED	80 726	61 451	
PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	LISA NR
NÕUDED JA ETTEMAKSED			
TEGEV- JA KÕRGEM JUHTKOND NING OLULISE OSALUSEGA ERAISIKUST OMANIKUD NING NENDE VALITSEVA VÕI OLULISE MÕJU ALL OLEVAD ETTEVÕTJAD	100 000	0	3
KOKKU NÕUDED JA ETTEMAKSED	100 000	0	
LAENUKOHUSTISED			
TEGEV- JA KÕRGEM JUHTKOND NING OLULISE OSALUSEGA ERAISIKUST OMANIKUD NING NENDE VALITSEVA VÕI OLULISE MÕJU ALL OLEVAD ETTEVÕTJAD	34 591 886	30 496 077	8
KOKKU LAENUKOHUSTISED	34 591 886	30 496 077	
VÕLAD JA ETTEMAKSED			
TEGEV- JA KÕRGEM JUHTKOND NING OLULISE OSALUSEGA ERAISIKUST OMANIKUD NING NENDE VALITSEVA VÕI OLULISE MÕJU ALL OLEVAD ETTEVÕTJAD	7 107 842	5 434 001	9
KOKKU VÕLAD JA ETTEMAKSED	7 107 842	5 434 001	



LISA I8 SEOTUD OSAPOOLED (EURODES)

ANTUD LAENUD	31.12.2020	ANTUD LAENUD	ANTUD LAENUDE TAGASIMAKSED	31.12.2021	PERIOODI ARVESTATUD INTRESS	LISA NR
SIDUSETTEVÕTJAD	10 000	0	-10 000	0	0	3
KOKKU ANTUD LAENUD	246 900	0	-246 900	0	0	3

ANTUD LAENUD	31.12.2021	ANTUD LAENUD	ANTUD LAENUDE TAGASIMAKSED	31.12.2022	PERIOODI ARVESTATUD INTRESS	LISA NR
SIDUSETTEVÕTJAD	0	20 000	0	20 000	553	3
KOKKU ANTUD LAENUD	0	20 000	0	20 000	553	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	SAADUD LAENUD	SAADUD LAENUDE TAGASIMAKSED	31.12.2021	PERIOODI ARVESTATUD INTRESS	LISA NR
TEGEV- JA KÕRGEM JUHTKOND NING OLULISE OSALUSEGA ERAISIKUST OMANIKUD NING NENDE VALITSEVA VÕI OLULISE MÕJU ALL OLEVAD ETTEVÕTJAD	23 709 545	10 588 717	-8 323 184	25 975 078	1 643 064	8
KOKKU LAENUKOHUSTISED	23 709 545	10 588 717	-8 323 184	25 975 078	1 643 064	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	SAADUD LAENUD	SAADUD LAENUDE TAGASIMAKSED	31.12.2022	PERIOODI ARVESTATUD INTRESS	LISA NR
TEGEV- JA KÕRGEM JUHTKOND NING OLULISE OSALUSEGA ERAISIKUST OMANIKUD NING NENDE VALITSEVA VÕI OLULISE MÕJU ALL OLEVAD ETTEVÕTJAD	25 975 078	5 494 048	-1 398 239	30 070 887	1 869 737	8
KOKKU LAENUKOHUSTISED	25 975 078	5 494 048	-1 398 239	30 070 887	1 869 737	



MÜÜDUD	2022			2021		
	KAUBAD	TEENUSED	PÕHIVARA	KAUBAD	TEENUSED	PÕHIVARA
TEGEV- JA KÕRGEM JUHTKOND NING OLULISE OSALUSEGA ERAISIKUST OMANIKUD NING NENDE VALITSEVA VÕI OLULISE MÕJU ALL OLEVAD ETTEVÕTJAD	4 448	0	100 000	0	0	0
KOKKU MÜÜDUUD	4 448	0	100 000	0	0	0

OSTETUD	2022		2021	
	KAUBAD	TEENUSED	KAUBAD	TEENUSED
SIDUSETTEVÕTJAD	0	51 255	0	0
TEGEV- JA KÕRGEM JUHTKOND NING OLULISE OSALUSEGA ERAISIKUST OMANIKUD NING NENDE VALITSEVA VÕI OLULISE MÕJU ALL OLEVAD ETTEVÕTJAD	465 997	0	254 907	0
KOKKU OSTETUD	465 997	51 255	254 907	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused.

LÜHIAJALISED	2022	2021
ARVESTATUD TASU	30 118	29 925

Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel konsternil lahkumishüvitiste maksmise kohustust ei teki.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil pole seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid allahinnatud.



KONSOLIDEERIMATA BILANSS (EURODES)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	50 180	1 006 982
Finantsinvesteeringud	378 114	222 867
Nõuded ja ettemaksed	2 907 696	504 360
Varud		
Kokku käibevarad	3 335 990	1 734 210
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjates	23 315 678	13 240 995
Finantsinvesteeringud	1 540	1 540
Nõuded ja ettemaksed	2 014 465	1 744 957
Kinnisvarainvesteeringud	0	1 201 435
Materiaalsed põhivarad	0	0
Immateriaalsed põhivarad	1 810	0
Kokku põhivarad	25 333 493	16 188 927
Kokku varad	28 669 483	17 923 137
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	0
Võlad ja ettemaksed	61 104	21 492
Kokku lühiajalised kohustised	61 104	21 492
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	10 494 630	5 587 130
Võlad ja ettemaksed	913 203	412 453
Kokku pikaajalised kohustised	11 407 833	5 999 583
Kokku kohustised	11 413 947	6 021 075
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	420 000	420 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 982 062	7 719 915
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 853 474	3 762 147
Kokku omakapital	17 255 536	11 902 062
Kokku kohustised ja omakapital	28 669 483	17 923 137



KONSOLIDEERIMATA KASUM (EURODES)

	2022	2021
MUUD ÄRITULUD	-480	17 300
MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD	-165 933	-137 313
TÖÖJÕUKULUD	-30 118	-29 925
PÕHIVARADE KULUM JA VÄÄRTUSE LANGUS	-55	0
MUUD ÄRIKULUD	-555 868	-23 078
ÄRIKASUM (KAHJUM)	-752 454	-173 016
KASUM (KAHJUM) TÛTARETTEVÕTJATELT	6 364 645	4 066 033
INTRESSITULUD	284 257	96 999
INTRESSIKULUD	-500 750	-255 459
MUUD FINANTSTULUD JA -KULUD	457 776	27 590
KASUM (KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST	5 853 474	3 762 147
ARUANDEAASTA KASUM (KAHJUM)	5 853 474	3 762 147



KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE (EURODES)

	2022	2021
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
ÄRIKASUM (KAHJUM)	-752 453	-149 940
KORRIGEERIMISED		
PÕHIVARADE KULUM JA VÄÄRTUSE LANGUS	55	0
MUUD KORRIGEERIMISED	555 867	0
KOKKU KORRIGEERIMISED	555 923	0
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	400	-9 460
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTISTE JA ETTEMAKSETE MUUTU	39 612	-46 481
LAEKUNUD INTRESSID	42	38
MUUD RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	-6 793	1 799
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	-163 270	-204 044
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
TASUTUD MATERIAALSETE JA IMMATERIAALSETE PÕHIVARADE SOETAMISEL	-1 865	0
TASUTUD KINNISVARAINVESTEERINGUTE SOETAMISEL	-54 450	-45 000
TASUTUD TÜTARETTEVÕTJATE SOETAMISEL	-999 700	-452 520
TASUTUD MUUDE FINANTSINVESTEERINGUTE SOETAMISEL	-300 000	0
LAEKUNUD MUUDE FINANTSINVESTEERINGUTE MÜÜGIST	40 000	22 000
ANTUD LAENUD	-3 616 000	-2 070 000
ANTUD LAENUDE TAGASIMAKSED	1 080 000	0
LAEKUNUD INTRESSID	150 982	0
LAEKUNUD DIVIDENDID	500 000	0
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-3 201 033	-2 545 520
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
SAADUD LAENUD	2 912 000	1 600 717
SAADUD LAENUDE TAGASIMAKSED	-4 500	-175 760
MAKSTUD INTRESSID	0	-4 244
MAKSTUD DIVIDENDID	-500 000	0
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	2 407 500	1 420 713
KOKKU RAHAVOOD	-956 803	-1 328 851
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES	1 006 982	2 335 833
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	-956 803	-1 328 851
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS	50 179	1 006 982



KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (EURODES)

	OSAKAPITAL NIMIVÄÄRTUSES	JAOTAMATA KASUM (KAHJUM)	KOKKU
31.12.2021	420 000	11 482 062	11 902 062
KORRIGEERITUD SALDO 31.12.2021	420 000	11 482 062	11 902 062
ARUANDEAASTA KASUM (KAHJUM)	0	5 853 474	5 853 474
VÄLJAKUULUTATUD DIVIDENDID	0	-500 000	-500 000
31.12.2022	420 000	16 835 536	17 255 536
VALITSEVA JA OLULISE MÕJU ALL OLEVATE OSALUSTE BILANSILINE VÄÄRTUS	0	-23 315 678	-23 315 678
VALITSEVA JA OLULISE MÕJU ALL OLEVATE OSALUSTE VÄÄRTUS ARVESTATUNA KAPITALIOSALUSE MEETODIL	0	23 315 678	23 315 678
KORRIGEERITUD KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITAL 31.12.2022	420 000	16 835 536	17 255 536

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruannet koostav äriühingust raamatupidamiskohuslane lähtub omakapitali kohta äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel korrigeeritud konsolideerimata omakapitalist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.07.2023

Estmak Capital OÜ (registrikood: 11559160) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIMOFEY SUKONKIN	Juhatuse liige	07.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Estmak Capital OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Estmak Capital OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

Kui me teeme 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid,

kavandame ja teostame auditiprotseduurid 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 grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Lembi Uett

Vandeaudiitori number 566

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

07.07.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Estmak Capital OÜ (registrikood: 11559160) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEMBI UETT	Vandeaudiitor	07.07.2023

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Timofey Sukonkin	37212220063	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	320000 EUR (Lihtomand)
Victoria Semenova	49510307038	Eesti	100000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@estmakcapital.ee