

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Restate Property Developers OÜ

registrikood: 11592452

tänav a nimi, maja number: Vabaduse pst 174b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10917

telefon: +372 58545412

e-posti aadress: info@restate.ee

veebilehe aadress: www.restate.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Restate Property Developers OÜ (endine ärinimi Hammerhead OÜ) on loodud 19.02.2009. Märts 2021.a vahetas ettevõtte nime ning uueks nimeks sai Restate Property Developers OÜ. Alates 2020. aasta kevadest kuulub Restate Property Developers OÜ kontserni ning tema emaettevõtteks on Restate OÜ.

Restate Property Developers OÜ visioon on luua kaasaegseid ja innovaatilisi hooneid ning terviklikke ärikeskkondi. Restate Property Developers OÜ on ettevõtte ja meeskonnana pidevas arengus, püüdleb parima võimaliku kvaliteedi suunas ning hindab kõrgelt modernset arhitektuuri koos energiasäästlike ja funktsionaalsete lahendustega. Restate Property Developers OÜ suhtub austusega ümbritsevasse keskkonda eesmärgiga luua igale kinnistule väärtust läbi kogemuse ja koostöö. Kogenud ärikinnisvara arendajana on Restate Property Developers OÜ teostatud projektide loetelus üle 70 000 m² kaubandus-, kontori-, lao- ja elamupindasid.

Bilansimaht oli 2021. aastal üle 6,7 miljoni euro ning aruande aasta kahjum üle 498 tuhande tuhande euro. Covid-19 oluliselt 2021. aastal ettevõtte tegevust ei mõjutanud.

2022. aastal planeeritakse edasi tegeleda kinnisvara ehituse ja müügiga. 2022. aastal valmib Tähesaju tee 9, Priisle tee 18, Pärnu mnt 536.

Olulisemad finantssuhtarvud:

Lühiajalise võlgnevus kattekordaja: $1\,144\,229 / 3\,171\,672 = 0,36$

Võlakordaja: $3\,263\,671 / 6\,722\,011 = 0,48$

ROE (Omakapitali tootlus): $-498\,248 / 3\,458\,340 = -0,14$

ROA (Aktivate tootlus): $-498\,248 / 6\,722\,011 = -0,07$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	95 988	879 328	
Nõuded ja ettemaksed	1 048 241	544 068	2
Kokku käibevarad	1 144 229	1 423 396	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 912 096	1 888 220	3,4
Nõuded ja ettemaksed	2 891 774	1 141 540	2
Kinnisvarainvesteeringud	738 044	1 032 614	5
Materiaalsed põhivarad	35 868	58 575	6
Kokku põhivarad	5 577 782	4 120 949	
Kokku varad	6 722 011	5 544 345	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 838 981	720 152	7
Võlad ja ettemaksed	332 691	193 713	8
Kokku lühiajalised kohustised	3 171 672	913 865	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 799	553 703	7
Võlad ja ettemaksed	80 200	80 200	8
Kokku pikaajalised kohustised	91 999	633 903	
Kokku kohustised	3 263 671	1 547 768	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 953 776	3 176 545	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-498 248	817 220	
Kokku omakapital	3 458 340	3 996 577	
Kokku kohustised ja omakapital	6 722 011	5 544 345	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	369 944	791 568	9
Muud äritulud	333 001	508 696	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-491 964	-511 947	
Mitmesugused tegevuskulud	-575 023	-304 507	
Tööjõukulud	-312 548	-219 885	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-20 294	-26 043	
Muud ärikulud	-11 440	-125 709	
Ärikasum (kahjum)	-708 324	112 173	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	319 848	649 080	
Intressitulud	96 076	138 855	
Intressikulud	-195 825	-82 888	
Muud finantstulud ja -kulud	-23	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-488 248	817 220	
Tulumaks	-10 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-498 248	817 220	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Restate Property Developers OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standarditega, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti Finantsaruandluse standardi põhiolemus on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandustehingud kirjendatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Lähtudes Raamatupidamise seaduse §29 p5 ei ole ettevõtte koostanud konsolideeritud majandusaasta aruannet. Ettevõtte kuulub Restate OÜ konsolideerimisgruppi.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ning pangas ja lühiajalisi pangadeposiite.

Nõuded ja ettemaksud

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

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langesele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuste langus (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust koguma, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansi väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussuma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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).

Edaspidi, kui õiglase väärtuse meetod on usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega leitav kajastatakse kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega põhivara arvelevõtmise piiri. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub samaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse needkomponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutusega objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- müügitulu on võimalik usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu, dividenditulu ja liitsentsitasusid kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. 2019. aastast alates kehtiva seadusemuudatusega kehtestatakse regulaarselt makstavatele dividendidele soodsam maksumäär, milleks on 14% (14/86 netosummast). Äriühingud saavad kasutada soodsamat maksumäära neljandal aastal makstud dividendide puhul kolme eelneva aasta keskmise dividendi väljamakse ulatuses. Ülejäänud osa, mis ületab viimase kolme aasta keskmise väljamakse, maksustatakse tavapärase 20% maksumääraga (20/80 netosummast).

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

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud ettevõttega sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Restate Property Developers OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- Osanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. aktsionäridest ettevõtete tütarettevõtted);
- Tegev- ja kõrgem juhtkond;
- Eelnenud punktis kirjeldatud isikute lähisugulased (sh elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	38 810	38 810	
Ostjatelt laekumata arved	38 810	38 810	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	45 637	45 637	
Laenunõuded	2 891 774	0	2 891 774
Muud nõuded	932 867	932 867	
Intressinõuded	98 915	98 915	
Viitlaekumised	833 952	833 952	
Ettemaksed	30 927	30 927	
Tulevaste perioodide kulud	1 368	1 368	
Muud makstud ettemaksed	29 559	29 559	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 940 015	1 048 241	2 891 774

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	154 021	154 021	
Ostjatelt laekumata arved	154 021	154 021	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 024	17 024	
Laenunõuded	1 141 540	0	1 141 540
Muud nõuded	358 372	358 372	
Intressinõuded	39 630	39 630	
Viitlaekumised	318 742	318 742	
Ettemaksed	14 651	14 651	
Muud makstud ettemaksed	14 651	14 651	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 685 608	544 068	1 141 540

Antud laenudest on 188 tuhande euro väärtuses laene Venemaa ettevõtetele ning seoses kehtiva olukorraga ei oska ettevõtte juhatus hinnata, millal võib oodata nende laenude tagasimakseid.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
12674815	Eventus Hammerhead OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
14502834	Linnamäe 95 OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
14403196	LLK 18 OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	60	0
14542880	Restate Asset Management OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	70	70
14517586	Smuuli Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
14389036	Tearu Arendus OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
14736977	Tähesaju LoftOffice OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
14513051	Orgita Ettevõtlusala OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
16154722	P18 OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	60
16169379	Ringtee Äripark OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	50
16207111	Kopli 23 OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	100
16236807	Jalgpalli Residentsid OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	50
10443371	OÜ Põldeotsa-Põldmaa Põllud ja Metsad	Eesti	kinnisvaraarendus	0	100
16289103	Vesse 9 OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	50
16300827	Solo Stock OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	100
16335062	Luige Ärikeskus OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	50
16335903	R-Park Tänassilma OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	100
16333910	Restate arendused OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	100
16291301	Restate Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	100
16393059	P103 OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	100

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
16279398	Saku Ärikeskuse OÜ	Eesti	ruumide rent	0	50
16312747	H&R Residentsid OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	50
14925977	Scandium Restate OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
16014470	VT71 OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
14816857	Taevakivi Ärikeskus	Eesti	kinnisvaraarendus	25	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 032 614	1 032 614
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 032 614	1 032 614
Ostud ja parendused	811 799	811 799
Müügid	-1 106 369	-1 106 369
31.12.2021		
Soetusmaksumus	738 044	738 044
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	738 044	738 044

	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	47 798
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 060 000

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2020					
Soetusmaksumus	108 226	11 691	4 782	124 699	124 699
Akumuleeritud kulum	-57 301	-8 070	-753	-66 124	-66 124
Jääkmaksumus	50 925	3 621	4 029	58 575	58 575
Ostud ja parendused		1 776	13 515	15 291	15 291
Amortisatsioonikulu	-16 102	-1 986	-2 206	-20 294	-20 294
Müügid (jääkmaksumuses)	-17 704	0	0	-17 704	-17 704
31.12.2021					
Soetusmaksumus	61 308	13 467	18 297	93 072	93 072
Akumuleeritud kulum	-44 189	-10 056	-2 959	-57 204	-57 204
Jääkmaksumus	17 119	3 411	15 338	35 868	35 868

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021
Masinad ja seadmed	46 948
Transpordivahendid	46 948
Kokku	46 948

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	2 633 828	2 633 828		
Lühiajalised laenud kokku	2 633 828	2 633 828		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	201 000	201 000		
Pikaajalised laenud kokku	201 000	201 000		
Kapitalirendikohustised kokku	15 952	4 153	11 799	
Laenukohustised kokku	2 850 780	2 838 981	11 799	
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	681 514	681 514		
Lühiajalised laenud kokku	681 514	681 514		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	201 000		201 000	
Kapitalirent	36 280	1 234	35 046	
Laenud krediitiasutustelt	355 061	37 404	317 657	
Pikaajalised laenud kokku	592 341	38 638	553 703	
Laenukohustised kokku	1 273 855	720 152	553 703	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	55 224	55 224	
Võlad töövõtjatele	16 205	16 205	
Maksuvõlad	32 773	32 773	
Muud võlad	269 304	189 104	80 200
Intressivõlad	189 104	189 104	
Muud viitvõlad	80 200	0	80 200
Saadud ettemaksed	25 891	25 891	
Muud saadud ettemaksed	25 891	25 891	
Saadud üüri tagatised	13 494	13 494	
Kokku võlad ja ettemaksed	412 891	332 691	80 200

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	83 376	83 376	
Võlad töövõtjatele	11 638	11 638	
Maksuvõlad	19 012	19 012	
Muud võlad	110 521	30 321	80 200
Intressivõlad	30 321	30 321	
Muud viitvõlad	80 200	0	80 200
Saadud ettemaksed	25 495	25 495	
Muud saadud ettemaksed	25 495	25 495	
Saadud üüri tagatised	23 871	23 871	
Kokku võlad ja ettemaksed	273 913	193 713	80 200

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	369 944	791 568
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	369 944	791 568
Kokku müügitulu	369 944	791 568
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	233 306	282 829
Tulu kaupade ja teenuste müügist	136 638	508 739
Kokku müügitulu	369 944	791 568

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	233 681	163 582
Sotsiaalmaksud	78 867	56 303
Kokku tööjõukulud	312 548	219 885
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	8

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Restate OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Restate OÜ

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	540 658	20 297
Sidusettevõtjad	368 795	13 246
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 433	1 721
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 009
Kokku nõuded ja ettemaksed	914 886	36 273
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	300 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 478 255	0
Kokku laenukohustised	1 778 255	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 420	141 765
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 045	0
Kokku võlad ja ettemaksed	27 465	141 765

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	1 471 961	490 828
Sidusettevõtjad	137 424	186 094

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	240 946	48 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 850 331	724 922

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	486 509	496 820	428 001	555 328	10 201
Sidusettevõtjad	131 844	72 147	0	203 991	11 594
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	110 500	48 000	10 500	148 000	0
Kokku antud laenud	728 853	616 967	438 501	907 319	21 795

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	555 328	1 424 780	508 147	1 471 961	45 964
Sidusettevõtjad	203 991	119 527	186 094	137 424	63 722
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	148 000	92 946	0	240 946	2 038
Kokku antud laenud	907 319	1 637 253	694 241	1 850 331	111 724

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	320 405	58 850	294 035	85 221	290
Kokku laenukohustised	320 405	58 850	294 035	85 221	290

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	0	300 000	300 000	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	300 000	0	300 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	85 221	1 550 000	156 965	1 478 255	8 130
Kokku laenukohustised	85 221	2 150 000	456 965	1 778 255	8 130

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	6 004	45 071
Sidusettevõtjad	1 778	17 120
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	64 029	34 715
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 846	859 835
Kokku müüdnud	82 657	956 741

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	8 500	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	58 923	17 372
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 562	47 337
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	212 955	201 419
Kokku ostetud	326 940	266 128

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	73 110	11 669

Lisa 12 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad 31.12.2021 seisuga käibevara. Juhatus kinnitab, et see ei mõjuta ettevõtte tegevuse jätkuvust ning 2022. aastal toimuvad grupisisised ühinemised mille käigus tasaarveldatakse nõuded ja kohustused 1,4 miljoni euro ulatuses.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.09.2022

Restate Property Developers OÜ (registrikood: 11592452) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTON KRUGLOV	Juhatuse liige	13.09.2022
RASMUS TALI	Juhatuse liige	13.09.2022
RISTO ABEL	Juhatuse liige	13.09.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Restate Property Developers OÜ osanikele

Arvamus

Olen auditeerinud Restate Property Developers OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Minu arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisin auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Minu kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt minu aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Ma olen ettevõttest sõltumatu kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja olen täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Ma usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

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

Kui ma teen tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, olen kohustatud sellest faktist aru andma.

Mul ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldan, 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.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Minu 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 minu 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.

Kasutan auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitan kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Ma teen ka järgmist:

- teen kindlaks ja hindan raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandan ja teostan auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangin piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks minu 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;
- omandan arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindan kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teen 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 märkimisväärsel kahtlul ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui ma teen järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, olen kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Minu järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindan 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.

Ma vahetan 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 olen tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raili Vesberg-Pikk

Vandeauditori number 640

Koidu Audiitorteenused OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 269

Koidu tee 32, Koidu küla, Saue vald, Harju maakond, 76418

13.09.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Restate Property Developers OÜ (registrikood: 11592452) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAILI VESBERG-PIKK	Vandeaudiitor	13.09.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 953 776
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-498 248
Kokku	3 455 528
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 455 528
Kokku	3 455 528

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	233306	63.07%	Jah
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	124290	33.60%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Restate OÜ	14868794	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58545412
E-posti aadress	info@restate.ee
Veebilehe aadress	www.restate.ee