

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Restate OÜ

registrikood: 14868794

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa,
Vabaduse pst 174b

postisihthnumber: 10917

telefon: +372 5515130

e-posti aadress: kool.allan@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Laenunõuded	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 10 Laenukohustised	17
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 13 Müügitulu	19
Lisa 14 Muud äritulud	19
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 17 Tööjõukulud	20
Lisa 18 Seotud osapooled	20
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeaudiitori aruanne	27

Tegevusaruanne

RESTATE! kontsern tegutseb kinnisvara arendus-, juhtimis- ja konsulteerimise valdkondades pakkudes oma partneritele ja klientidele kinnisvara terviklahendusi alates ostmisest, arendamisest ja haldamisest lõpetades müügi ja nõustamisteenustega. Kogenud kinnisvaraarendajana on RESTATE! teostatud projektide loetelus pea 85 000 m² kaubandus-, kontori-, lao- ja elamupindasid Tallinnas ja Harjumaal. RESTATE! varahalduses on üle 55 000 m² äripindasid üle Eesti ning aastas vahendatakse enam kui 15 000 000 € väärtuses kinnisvara üüri- ja müügitehinguid.

2023. aasta seisuga on RESTATE! meeskonnal töös 32 arendusprojekti, mille tulemusena tekib järgmise viie aasta jooksul Tallinnas ja selle lähiümbruses juurde enam kui 200 000 m² kaubandus-, kontori-, lao- ja elamupindasid. Ettevõtte konsolideeritud bilanssi maht ületas 2023. aastal 48 miljoni euro piiri, millest omakapitali tase oli ligi 11 miljonit eurot

2023.a. oli Eesti majanduses heitlik aasta, mis mõjutas oluliselt ka kinnisvara valdkonda. 2021. aasta buumiv kinnisvara valdkond muutus 2022. aasta teisel poolel kasvava finantshinna, kõrge inflatsioonilise keskkonna ja väheneva nõudluse tõttu. 2023.a. jätkus majanduse ja koos sellega ka kinnisvaraturu jahenemine. 2023. aastal kahanes majandus -3,1% ja Eesti kinnisvara ostu-müügi turg -17,8%. Majanduse kindlustundeindikaatorid olid ajalooliselt madalad ja peegeldasid nõudluse vähenemist ka kinnisvara valdkonnas. Kinnisvara arendustegevusele suurimat mõju avaldas 2023. aastal kiiresti kasvanud 6-kuu Euribor, mis saavutas oma tipu oktoobris 4,138% tasemel. Selle tagajärjel muutus arendustegevuse finantseerimine oluliselt kallimaks – suurim mõju projektide finantseerimisele saavutaski 2023. aastal. Kasvanud kapitalihind neelas osa arendusprojektide tulukusest ning valmisprojektide müük jäi langenud nõudluse ja kahanenud pakkumishindade tõttu ootele.

Suurt mõju avaldas ettevõtte tegevusele tarbijahinnaindeksi muutus, mis kolmandat aastat järjest oli keskmisest oluliselt kõrgemal - 2023. aasta THI muutus 9,2% võrra. Pikaajalisest keskmisest kiirema inflatsiooni tõttu sai paljude üürikinnisvara objektide üürilepinguid indekseerida keskmisest kõrgema protsendi võrra, mis kasvatas ka objektide tulusid ja väärtust. Süveneva majanduskriisi tõttu mõnede objektide vakants suurenes ning kohati ka üürimike üürivõlgnevus kasvas.

Laialdane inflatsioon mõjutas ka arendustegevust kallinenud ehituse kaudu. Ehitushinnaindeksi muutus oli 2023. aastal 6,1%. Arvestades, et 2021-2022.a. ehituse kallinemine oli juba vastavalt 8,3% ja 17,8%, on viimase kolme aastaga toimunud erinevate makromajanduslike ja geopoliitiliste faktorite koosmõjul tugev ehitustegevuse kallinemine.

Prime-kinnisvara tootlused (yieldid) olid 2023. aastal arendaja jaoks ebasoodsal tasemel ning ei lubanud arendatud objekte realiseerida planeeritud tootlustega. Prime lao-tootmis- ning kaubanduskinnisvara yieldid jõudsid keskmiselt 6,7% tasemelt 2022.a. aastal kuni 7,2-7,75%-ni 2023.a. lõpuks.

Kinnisvara valdkonnas tegutseva ettevõtte äritegevus on mõjutatud majandustsüklit, kinnisvaraobjektide arendus-ehitustsüklit, intressimäärade keskkonna tsüklit, väiksemal määral hooajalisusest (üldiselt üüriturul on kevad ja sügis kõrghooajad ning vähemaktiivsed talv ja mõnel määral suvi). Majandustsükkel määrab ära keskkonna ja turu aktiivsust, turuosaliste ootusi käesoleval perioodil, üldist nõudlust, tehingute arvu ja survet hindadele. Buumiperioodidel (nt 2021-2022.a. I poolaasta) suureneb nõudlus kinnisvara järele, kinnisvarahinnad tõusevad ja tehingute arv suureneb. Majanduslanguse perioodidel (2022.a. II poolaasta - 2024.a. I poolaasta) võib kinnisvaraturg kogeda vähenenud nõudlust, hinnalangust ja tehingute langust.

Otsest mõju ettevõtte finantstulemustele avaldab objektide arendus-ehitustsüklit tulenev käesoleval aastal valmis ehitatud ja realiseeritud arendusprojektide arv. Kinnisvaraobjekti arendus- ja ehitustsükkel on mitmetahuline protsess, mis hõlmab mitmeid etappe alates kinnisvaraarenduse idee algusest ja sobiva kinnistu ostust kuni objekti valmimiseni, kasutuselevõtni ja müügin. Sõltuvalt projekti eripärast võtab aega alates kahest kuni 10 aastani ja rohkemgi ning koosneb järgmistest etappidest:

- eelarenduse etapp,
- projekteerimise etapp,
- ehituse etapp,
- valmimise ja müügi etapp,
- järelvalve ja hoolduse etapp.

Kinnisvaraobjekti arendus- ja ehitustsükkel on pikaajaline protsess, kus edukus sõltub mitmetest teguritest, sealhulgas turu tingimustest, õigeaegsest otsustamisest ning projekti õiges ajastamisest vastavalt majandus- ja kinnisvaraturutsüklile, juhtimisest ja koostööst erinevate sidusrühmadega.

Käesolev 2023. aasta on olnud ettevõttele üldiselt edukas. Kontsern arendas valmis Tallinnas ja Harjumaal 4 hoonet: Tala 2 Tallinn (Solo Stockoffice), Suurvälja tee 5 Kiili vald (Ringtee Stock), Lepatriinu tee 8 Saku vald (Sinine Maja), Viljandi mnt 168 Kiili vald (Luige Kaubanduskeskus) ning alustas 2 hoone ehitusega: Tähesaju tee 21 Tallinn (Meteo Maja) ja Lepatriinu tee 4 Saku vald (Roheline maja). On realiseeritud mitmeid hoonestamata kinnistuid Restate poolt arendatud Tänassilma ja Ringtee logistika- ja tööstusparkides. Soetatud on mitmeid kinnistuid tulevasteks ärikondlike hoonete arendusteks: Tähevälja ja Juula-Liia kinnistud Saku vallas, Roosivälja tee 1 Rae vallas ning Papi-Papiniidu kinnistud Kiili vallas.

Ettevõtte tegevusel on olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud, mis mõjutavad nii kohalikku kogukonda kui ka laiemat keskkonda.

Kinnisvara arendustegevuse keskkonnamõjudest võib välja tuua:

- mõjud maakasutusele ja ökosüsteemile;
- ehitusjäätmete teke ning ehitusprotsess toob kaasa müra, tolmu ja muud saasteained;
- ehitusprotsess nõuab suures koguses energiat ja vett.

Restate arendab kontsernis ESG poliitikat. Ettevõttena püüdleme ESG ja säästva arenduse praktikate, mis võivad vähendada keskkonnamõjusid, näiteks energiaefektiivsete ehitiste ehitamine ja taastuvenergia kasutamine.

Restate on võtnud omale eesmärgiks kõik uued ärihooned arendada välja järgides kõrgeimaid kvaliteedi- ja jätkusuutlikkuse standardeid, mis tagavad hoone üürnikele kui ka hoone omanikule kindlustunde ja võimalikult efektiivsed üalpidamiskulud.

BREEAM on üks mõjukamaid keskkonnavalase hindamise meetodeid, mille puhul annab sõltumatu osapool, Building Research Establishment (BRE), hinnangu hoone kvaliteedile. Sertifikaadi saamine näitab hoone vastavust jätkusuutlikkusele ning on laiapõhjalistel hindamiskriteeriumitel põhinev rohemärgis, mis võimaldab hinnata terviklikult hoone energiatõhusust, keskkonna- ja kasutajasõbralikkust ning kestlikkust. Hoone omanikule ja üürnikule annab see lisaks kindlustunde ka teadmise, et hoonel kasutatud tehnoloogiad võimaldavad tulevikus säästa kõrvalkuludelt. Restate on arendanud neli uut ärihoonet, millele väljastatud BREEAM sertifikaat: Ringtee Stock, Solo Stock Office, Tännassilma Sinine Maja ja Luige Keskus.

Sotsiaalsetest mõjudest võib välja tuua:

- kogukonna mõju, sotsiaalne elu- ja ärikeskond. Kinnisvara arendusprojektid võivad oluliselt mõjutada kohalikke kogukondi. Uued äri- ja elamupiirkonnad võivad tuua kaasa kogukonna ja äritegevuse kasvu, mis omakorda võib mõjutada infrastruktuuri, teenuste ja kogukondlike suhete kvaliteeti.

- Töökohtade loomine. Kinnisvara arendusprojektid loovad uusi töökohti, otseselt ehitustegevuses ja kaudselt seotud teenuste sektoris.

Finantsriskide maandamise eesmärgiks on vähendada ettevõtte kokkupuudet ebakindlust tekitavate finantsturgude mõjudele, tagades samas, et ettevõtte suudab täita oma põhitegevuse eesmärgi.

Kinnisvara arendus on kapitalimahukas tegevus, mis nõuab ka suuremat välisfinantseerimist. Suurimaks riskiks on finantseerimise kallinemine ja pangatingimuste muutus. 2023. aastal 6-kuu Euribor oli vahemikus 2,7% - 4,1%. Pangalaenuintresside kiire kasv avaldas suurema mõju just 2023. aasta tulemustele. Riski maandamiseks ettevõtte kasutab oma projektide finantseerimisel oma- ja investorite finantsvahendid ning hoiab võlakoorumust kontrolli all.

Peamised finantssuhtarud

	2023	2022
Bilansi maht	48 207 420	43 590 878
Puhaskasum	3 631 490	6 770 752
Müügitulu	10 748 211	2 421 533
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	0,31	0,92
ROE	0,33	0,55
ROA	0,08	0,16

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 677 007	2 646 828	
Nõuded ja ettemaksed	2 430 744	3 722 394	2
Varud	27 539	3 730 833	5
Kokku käibevarad	6 135 290	10 100 055	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	124 800	54 401	6,7
Nõuded ja ettemaksed	564 000	1 106 726	2
Kinnisvarainvesteeringud	40 419 377	31 988 066	8
Materiaalsed põhivarad	958 703	335 480	9
Immateriaalsed põhivarad	5 250	6 150	
Kokku põhivarad	42 072 130	33 490 823	
Kokku varad	48 207 420	43 590 878	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 285 713	4 342 203	10
Võlad ja ettemaksed	5 259 042	6 694 756	11
Kokku lühiajalised kohustised	19 544 755	11 036 959	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	17 727 135	19 932 309	10
Võlad ja ettemaksed	0	257 479	11
Kokku pikaajalised kohustised	17 727 135	20 189 788	
Kokku kohustised	37 271 890	31 226 747	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	
Ülekurss	2 516	2 516	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 533 916	4 897 748	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 372 447	3 173 905	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	8 911 479	8 076 769	
Vähemusosalus	2 024 051	4 287 362	
Kokku omakapital	10 935 530	12 364 131	
Kokku kohustised ja omakapital	48 207 420	43 590 878	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	10 748 211	2 421 533	13
Muud äritulud	2 986 565	8 198 667	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 912 830	-1 444 993	15
Mitmesugused tegevuskulud	-1 631 850	-864 777	16
Tööjõukulud	-942 912	-509 278	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-95 581	-25 774	
Muud ärikulud	-55 339	-42 070	
Ärikasum (kahjum)	3 096 264	7 733 308	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 219 743	652 077	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	528 276	7 181	7
Intressitulud	166 714	40 343	
Intressikulud	-2 032 077	-1 460 556	
Muud finantstulud ja -kulud	-221 732	-142 258	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 757 188	6 830 095	
Tulumaks	-125 698	-59 343	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 631 490	6 770 752	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	3 372 447	3 173 905	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	259 043	3 596 847	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	3 096 264	7 733 308
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	95 581	25 774
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-1 975 373	-6 316 334
Muud korrigeerimised	62 301	-1 604 272
Kokku korrigeerimised	-1 817 491	-7 894 832
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 159 295	-256 585
Varude muutus	3 703 294	3 730 833
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 693 192	-4 352 279
Kokku rahavood äritegevusest	1 129 580	-1 039 555
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-385 281	-10 237
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	0	28 750
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-14 538 286	-23 899 893
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	8 400 547	20 397 773
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	33 931
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	0	-62 071
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-40 000
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	650 827
Laekunud sidusettevõtjate müügist	457 876	0
Antud laenud	-64 705	-484 439
Antud laenude tagasimaksed	389 624	161 997
Laekunud intressid	40 335	414
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 699 890	-3 222 948
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	15 583 286	25 958 721
Saadud laenude tagasimaksed	-7 846 613	-18 195 749
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-6 937	-7 330
Makstud intressid	-1 488 549	-1 231 074
Makstud dividendid	-515 000	-239 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-125 698	-59 343
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 600 489	6 226 225
Kokku rahavood	1 030 179	1 963 722
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 646 828	683 106
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 030 179	1 963 722
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 677 007	2 646 828

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2021	2 600	2 516	4 865 423	1 250 566	6 121 105
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 173 905	3 596 847	6 770 752
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-239 000	0	-239 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	271 325	-560 051	-288 726
31.12.2022	2 600	2 516	8 071 653	4 287 362	12 364 131
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 372 447	259 043	3 631 490
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-264 500	0	-264 500
Muud muutused omakapitalis	0	0	-2 273 237	-2 522 354	-4 795 591
31.12.2023	2 600	2 516	8 906 363	2 024 051	10 935 530

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Restate OÜ konsolideeritud aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standarditega, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Restate OÜ konsolideeritud kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise konsolideeritud aruanne on koostatud eurodes.
Majandustehingud kirjendatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Raha

Rahana kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (välja arvatud arvelduskrediit).

Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

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 langusele, 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 allahindlussumma 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.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

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 tööeest. 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 need komponendid 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 kulusi.

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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt 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 litsentsitasusid 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 edasiliikunud 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 nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Restate OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- Osanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. aktsionäridest ettevõtete tütarettevõtjad);
- 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)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	948 728	948 728		
Ostjatelt laekumata arved	948 728	948 728		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	306 401	306 401		3
Laenunõuded	1 430 357	866 357	564 000	4
Muud nõuded	197 690	197 690		
Intressinõuded	165 513	165 513		
Viitlaekumised	32 177	32 177		
Ettemaksed	111 568	111 568		
Muud makstud ettemaksed	111 568	111 568		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 994 744	2 430 744	564 000	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	293 011	293 011		
Ostjatelt laekumata arved	293 011	293 011		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	284 663	284 663		3
Laenunõuded	3 599 908	2 493 182	1 106 726	4
Muud nõuded	638 478	638 478		
Intressinõuded	231 131	231 131		
Viitlaekumised	407 347	407 347		
Ettemaksed	13 060	13 060		
Muud makstud ettemaksed	13 060	13 060		
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 829 120	3 722 394	1 106 726	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	17 226	643 686	0	325 291
Üksikisiku tulumaks	0	7 871	0	15 808
Erisoodustuse tulumaks	0	296	0	175
Sotsiaalmaks	0	22 044	0	42 768
Kohustuslik kogumispension	0	740	0	1 569
Töötuskindlustusmaksed	0	1 575	0	2 807
Ettemaksukonto jääk	289 175		284 663	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	306 401	676 212	284 663	388 418

Lisa 4 Laenunõuded (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Antud laenud ettevõtetele	1 430 357	866 357	564 000	2-10%	2024-2026
Laenunõuded	1 430 357	866 357	564 000		

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Antud laenud ettevõtetele	3 599 908	2 493 182	1 106 726	2-10%	2023-2026
Laenunõuded	3 599 908	2 493 182	1 106 726		

Lisa 5 Varud (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	27 539	24 300
Müügiks ehitatud kinnisvara	0	3 706 533
Kokku varud	27 539	3 730 833

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12674815	Eventus Hammerhead OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	50	50
14389036	Tearu Arendus OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	50	50
14517586	Smuuli Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	50	50
14736977	Tähesaju LoftOffice OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	50	50
14513051	Orgita Ettevõtlusala OÜ	Eesti	ehitus	100	100
14542880	Restate Asset Management OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	70	70
11592452	RESTATE PROPERTY DEVELOPERS OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	100	100
12017388	Restate Property Advisor OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	70	70
16030581	Restate Burger Kuningas OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	100	0
16471121	Restate Jüri OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	100	100
16169379	Ringtee Äripark	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	50	50
16335903	R-Park Tänavassilma OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	100	100
16300827	Solo Stock OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	100	0
16289103	Vesse 9 OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	50	50
10443371	OÜ Põldeotsa-Põldmaa Põllud ja Metsad	Eesti	põllumajandus	100	100
16333910	Restate arendused OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	100	100
16207111	Kopli 23 OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	100	100
16236807	Jalgpalli Residentsid OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	50	50
16335062	Luige Ärikeskus OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	50	50
16440422	R1 Stock OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	100	100
11112073	Marjamaa Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	100	100
16618676	Luige Keskus OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	50	50
16368593	Kiili Logistikapark OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	50	50
16568257	Tähesaju Minilaod OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	100	100
14597444	Foodie Restoranid OÜ	Eesti	toitlustus	80	80
16697960	Restate RT OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	0	100
16770697	R2 Stock OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	0	100
16806538	R-Park Lepatriinu OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	0	50
16811396	Restate Juula OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	0	50
16851823	AJ Restate-4 OÜ	Eesti	energia vahendus	0	50
16875597	Luige Tulevik OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	0	50

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Restate RT OÜ	100	22.03.2023	1
R2 Stock OÜ	100	04.07.2023	20
R-Park Lepatriinu OÜ	50	28.08.2023	50
Restate Juula OÜ	50	06.12.2023	100
AJ Restate-4 OÜ	50	01.11.2023	0
Luige Tulevik OÜ	50	07.12.2023	50

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14925977	Scandium Restate OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	50	0
14816857	Taevakivi Ärikeskus OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	25	25
14432016	Bookmap OÜ	Eesti	muud teenindavad tegevused	32	44
16279398	Saku Ärikeskuse OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	50	50
16312747	H&R Residentsid OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	50	50
16393059	P103 OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Taevakivi Ärikeskus OÜ	20 546	663	21 209
Bookmap OÜ	0	0	0
Saku Ärikeskuse OÜ	32 605	69 736	102 341
H&R Residentsid OÜ	1 250	0	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	54 401	70 399	124 800

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Scandium Restate OÜ	50	459 221	457 876

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	23 784 419
Ostud ja parendused	23 525 226
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 240 793
Müügid	-17 858 469
Lisandumised äriühenduste kaudu	323 512
Ümberliigitamised	-27 415
31.12.2022	31 988 066
Ostud ja parendused	16 615 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	633 323
Müügid	-8 484 708
Ümberliigitamised	-332 804
31.12.2023	40 419 377

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	858 208	575 122
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	509 992	339 290
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	8 400 547	20 397 773

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse kontsernis:

- * ostetud kinnistuid kokku summas 11 751 927 eurot,
- * pooleliolevaid ehitisi kokku summas 19 233 383 eurot
- * üüri eesmärgil soetatud kinnisvara kokku summas 9 096 814 eurot
- * kinnistute eest tehtudi ettemakseid summas 337 253 eurot

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2022								
Soetusmaksumus	0	68 532	21 945	25 960	116 437	406 120	0	522 557
Akumuleeritud kulum	0	-6 872	-15 303	-9 905	-32 080	-154 997	0	-187 077
Jääkmaksumus	0	61 660	6 642	16 055	84 357	251 123	0	335 480
Ostud ja parendused			2 339	2 465	4 804	5 496	374 981	385 281
Amortisatsioonikulu	-5 546	-6 708	-2 681	-8 116	-17 505	-71 631	0	-94 682
Ümberliigitamised	332 804	0	0	0	0	0	0	332 804
Muud muutused	0	0	0	0		-180	0	-180
31.12.2023								
Soetusmaksumus	332 804	68 532	24 284	28 425	121 241	411 436	374 981	1 240 462
Akumuleeritud kulum	-5 546	-13 580	-17 984	-18 021	-49 585	-226 628	0	-281 759
Jääkmaksumus	327 258	54 952	6 300	10 404	71 656	184 808	374 981	958 703

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud ettevõtelt	6 373 665	6 373 665			1,5-10%	2024
Lühiajalised pangalaenud	7 836 270	7 836 270			5-6% + 6K EURIBOR	2024
Lühiajalised laenud kokku	14 209 935	14 209 935				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud ettevõtelt	8 037 195	0	8 037 195		2-12%	2025-2026
Pikaajalised pangalaenud	9 715 393	68 377	9 647 016		5-6% + 6K EURIBOR	2025-2026
Pikaajalised laenud kokku	17 752 588	68 377	17 684 211			
Kapitalirendikohustised kokku	50 325	7 401	42 924			
Laenukohustised kokku	32 012 848	14 285 713	17 727 135			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud ettevõtelt	3 681 282	3 681 282			1,5-10%	2023
Lühiajalised pangalaenud	626 393	626 393			7%	2023
Lühiajalised laenud kokku	4 307 675	4 307 675				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud ettevõtelt	11 667 870	0	11 667 870		2-12%	2024-2026
Pikaajalised pangalaenud	8 216 815	0	8 216 815		4,75-6%+6k EURIBOR	2024-2026
Pikaajalised laenud kokku	19 884 685	0	19 884 685			
Kapitalirendikohustised kokku	82 152	34 528	47 624			
Laenukohustised kokku	24 274 512	4 342 203	19 932 309			

Pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteegid järgmistele kinnistutele:

- * Suurvälja tee 5, Kiili vald, Vaela küla, Harjumaakond, registriosade number 6445750, summas 6 263 400 eurot
- * Viljandi mnt 168, Luige alevik, Kiili vald, Harju maakond, registriosade number 13472502, summas 5 850 000 eurot
- * Niine, Luige alevik, Kiili vald, Harju maakond, registriosade number 296102, summas 1 527 500 eurot
- * Lepatriinu tee 4, Jälgimäe küla, Saku vald, Harju maakond, registriosade number 19001950, summas 6 734 000 eurot
- * Lepatriinu põik 3, Jälgimäe küla, Saku vald, Harju maakond, registriosade number 19002050, summas 1 950 000 eurot
- * Lepatriinu põik 5, Jälgimäe küla, Saku vald, Harju maakond, registriosade number 19002850, summas 4 550 000 eurot

- * Lepatriinu tee 8, Jälgimäe küla, Saku vald, Harju maakond, registriosa number 19002450, summas 5 850 000 eurot
- * Suksu, Veneküla, Rae vald, Harju maakond, registriosa number 8669802, summas 455 000 eurot
- * Paunamäe/Urda tee L3 Jälgimäe küla, Saku vald, Harju maakond, registriosa number 5276002, summas 1 846 000 eurot
- * Vesse tn 9, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, registriosa number 2894801, summas 650 000 eurot

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 119 184	3 119 184		
Võlad töövõtjatele	72 323	72 323		
Maksuvõlad	676 212	676 212		3
Muud võlad	1 000 930	1 000 930		
Intressivõlad	933 704	933 704		
Muud viitvõlad	67 226	67 226		
Saadud ettemaksed	32 096	32 096		
Muud saadud ettemaksed	32 096	32 096		
Tagatisraha kohustused	283 078	283 078		
Tulevaste perioodide tulud	75 219	75 219		
Kokku võlad ja ettemaksed	5 259 042	5 259 042		

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 796 458	1 796 458		
Võlad töövõtjatele	78 074	78 074		
Maksuvõlad	388 418	388 418		3
Muud võlad	584 500	537 021	47 479	
Intressivõlad	523 677	476 198	47 479	
Muud viitvõlad	60 823	60 823		
Saadud ettemaksed	3 644 483	3 644 483		
Tulevaste perioodide tulud	3 644 483	3 644 483		
Tagatisraha kohustused	250 302	250 302		
Muud pikajalised võlad	210 000		210 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 952 235	6 694 756	257 479	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	7 125 090	6 457 322
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 781 273	1 614 331
Kokku tingimuslikud kohustused	8 906 363	8 071 653

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 748 211	2 421 533
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 748 211	2 421 533
Kokku müügitulu	10 748 211	2 421 533
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud ruumides rendist	858 208	564 092
Tulud teenuste müügist	3 128 975	1 707 483
Tulud muudelt tegevusaladelt	444 158	149 958
Tulud kinnisvara müügist	6 316 870	0
Kokku müügitulu	10 748 211	2 421 533

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 981 515	5 919 756
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	22 917
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	633 323	2 240 793
Trahvid, viivised ja hüvitised	340 431	15 148
Muud	31 296	53
Kokku muud äritulud	2 986 565	8 198 667

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	814 105	6 658
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	5 381 535	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 717 190	1 438 335
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	7 912 830	1 444 993

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	322 436	88 317
Mitmesugused bürookulud	330 910	135 017
Lähetuskulud	8 313	0
Koolituskulud	17 869	14 498
Riiklikud ja kohalikud maksud	39 970	51 286
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	7 678	0
Juriidilised kulud	208 851	156 684
Autodega seotud kulud	107 016	86 728
Reklaamikulud	255 061	205 246
Muud ostetud teenused	210 330	24 182
Raamatupidamise ja auditikulud	80 243	46 782
Töötajatele tehtud erisoodustused ja sellega seotud maksud	4 783	13 710
Muud	38 390	42 327
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 631 850	864 777

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	706 199	380 253
Sotsiaalmaksud	236 713	129 025
Kokku tööjõukulud	942 912	509 278
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	51	14
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	51	14

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	399 082	724 016
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 249	1 524
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 017	6 033
Kokku nõuded ja ettemaksed	416 348	731 573
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	39 311	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 090 370	660 000
Kokku laenukohustised	1 129 681	660 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	48 025	456 619
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 192 878	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 240 903	456 619

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	564 000	555 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	300 000	300 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	864 000	855 000
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	8 600	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	9 742 895	9 276 015
Kokku laenukohustised	9 751 495	9 276 015
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	105 397
Kokku võlad ja ettemaksed	0	105 397

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	137 424	346 433	0	771 916	104 927
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	900 000	0	900 000	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	300 000	0	0	300 000	6 002
Kokku antud laenud	1 337 424	346 433	900 000	1 071 916	110 929

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	771 916	67 455	49 925	789 446	101 537
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	300 000	0	0	300 000	6 000
Kokku antud laenud	1 071 916	67 455	49 925	1 089 446	107 537

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 474 147	0	1 425 000	49 147	20 079
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 419 600	5 004 120	4 559 500	9 936 015	386 460
Kokku laenukohustised	9 893 747	5 004 120	5 984 500	9 985 162	406 539

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 147	8 600	9 836	47 911	443
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 936 015	4 337 550	2 978 550	10 833 265	484 726
Kokku laenukohustised	9 985 162	4 346 150	2 988 386	10 881 176	485 169

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	12 781	44 104
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 659	24 737
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 123	15 333
Kokku müüdid	54 563	84 174

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	131 026	83 239
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	496 153	43 025
Kokku ostetud	627 179	126 264

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	468	229
Kokku käibevarad	468	229
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	44 310	44 310
Kokku põhivarad	44 310	44 310
Kokku varad	44 778	44 539
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 588	2 588
Kokku lühiajalised kohustised	1 588	2 588
Kokku kohustised	1 588	2 588
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600
Ülekurss	2 516	2 516
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-227 666	-240 894
Aruandeaasta kasum (kahjum)	265 740	277 729
Kokku omakapital	43 190	41 951
Kokku kohustised ja omakapital	44 778	44 539

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	13 000	39 000
Mitmesugused tegevuskulud	-11 760	-271
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 240	38 729
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	264 500	239 000
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	265 740	277 729
Aruandeaasta kasum (kahjum)	265 740	277 729

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 240	38 729
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-1	0
Kokku korrigeerimised	-1	0
Kokku rahavood äritegevusest	1 239	38 729
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-40 000
Laekunud dividendid	264 500	239 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	264 500	199 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	1 000
Saadud laenude tagasimaksed	-1 000	0
Makstud dividendid	-264 500	-239 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-265 500	-238 000
Kokku rahavood	239	-271
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	229	500
Raha ja raha ekvivalentide muutus	239	-271
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	468	229

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 600	2 516	-1 894	3 222
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	277 728	277 728
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-239 000	-239 000
Muud muutused omakapitalis			1	1
31.12.2022	2 600	2 516	36 835	41 951
Aruandeaasta kasum (kahjum)			265 740	265 740
Väljakuulutatud dividendid			-264 500	-264 500
Muud muutused omakapitalis			-1	-1
31.12.2023	2 600	2 516	38 074	43 190

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.09.2024

Restate OÜ (registrikood: 14868794) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALLAN KOOL	Juhatuse liige	27.09.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Restate OÜ osanikele

Arvamus

Olen auditeerinud Restate OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 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.

Minu arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Ma olen grupist sõltumatu kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega minu vandeauditori aruannet. Minu arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja ma ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses minu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on minu kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknep oluliselt konsolideeritud 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 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

Minu 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 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid,

kavandan ja teostan auditiprotseduurid 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 asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi 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 märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui ma teen järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, olen kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Minu järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindan 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.
- hangin grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Ma vastutan grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Ma olen ainuvastutav oma auditiarvamuse eest.

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

Vandeaudiitori number 640

Koidu Audiitorteenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 269

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

30.09.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Restate OÜ (registrikood: 14868794) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAILI VESBERG-PIKK	Vandeaudiitor	30.09.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 533 916
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 372 447
Kokku	8 906 363
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 906 363
Kokku	8 906 363

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 533 916
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 372 447
Kokku	8 906 363
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 906 363
Kokku	8 906 363

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus	74901	13000	100.00%	Jah