

Kental Grupp OÜ

Kontsern

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: 01.01.2022

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

Äriregistrikood: 16160438

Aadress: Kentmanni tn 6-72, 10116 Tallinn

Telefon: +372 56805222

E-post: toomas.annus@merko.ee

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	7
KONSOLIDEERITUD BILANSS	7
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	10
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Raha	18
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	19
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20
Lisa 5 Varud	20
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	21
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	23
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	24
Lisa 9 Materiaalne põhivara	25
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	26
Lisa 11 Kapitalirent	26
Lisa 12 Kasutusrent	26
Lisa 13 Laenukohustised	27
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	29
Lisa 15 Võlad töövõtjatele	30
Lisa 16 Eraldised	30
Lisa 17 Tingimuslikud kohustised	30
Lisa 18 Osakapital	31
Lisa 19 Müügitulu	31
Lisa 20 Muud äritulud	32
Lisa 21 Müüdud toodangu kulu	32
Lisa 22 Turustuskulud	32
Lisa 23 Üldhalduskulud	33
Lisa 24 Muud ärikulud	33
Lisa 25 Tööjõukulud	33
Lisa 26 Seotud osapooled	34
Lisa 27 Konsolideerimata bilanss	36
Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne	36
Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	37
Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	37
Lisa 31 Bilansipäevajärgsed sündmused	38

TEGEVUSARUANNE

Üldinfo

Kemtal Grupp OÜ (registrikood 16160438) (edaspidi ka Osaühing) peamine tegevusala sellel aruandeperioodil oli AS Riverito aktsiate haldamine ning sama tegevus jätkub ka 2023. aastal. AS Riverito on Kemtal Grupp OÜ tütarettevõtja (osalus 70%) ja nad moodustavad kontserni. AS Riverito peamine tegevusala sellel perioodil oli ehituse- ja kinnisvaraettevõtetele tehtud finantsinvesteeringute haldamine. Lisaks kuulusid Kemtal Grupp OÜ kontserni sellel perioodil tütarettevõtjad Kemtal Invest OÜ ning OÜ Kaarnajärve Öppe- ja Spordibaas (mõlemas osalus 100%), ning nende mõlema äriühingu peamiseks tegevusalaks on investeerimine kinnisvarasse.

AS Riverito kontserni kuulub tütarettevõtja AS Merko Ehitus (osalus 72%), mis tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. AS Riverito kontserni sel perioodil kuulunud AS Kapitel (osalus 100%) ja sinna kontserni kuuluvate ettevõtete põhitegevusalaks on ärikinnisvaraportfelli juhtimine ning uute pikaajaliste kinnisvaraprojektide arendamine peamiselt Balti riikides ja Tšehhis. Lisaks kuulus AS Riverito kontserni sel perioodil Järvevana OÜ (osalus 100%), mille tegevuse üheks eesmärgiks on panustada kinnisvaraärisse.

Aruandeperioodi järgselt AS Riverito jagunes eraldumise teel ning 10. aprillil 2023. a. tehti selle kohta kanded äriregistrisse. Selle jagunemise tulemusel asutati Kapitel Group OÜ, mis on omandav ühing ning määratud osa jagunenud ühingu varast (sh kõik AS Kapitel aktsiad ja Järvevana OÜ osa) läks üle omandavale ühingule ning kõik jagunenud ühingu aktsionärid said ka omandava ühingu osanikeks (sh Kemtal Grupp OÜ sai osaluse 70%). Jagunemise tulemusel AS Kapitel (ja selle kontserni ettevõtted) ja Järvevana OÜ ei kuulu enam AS Riverito kontserni. Samas jätkuvalt kuulub AS Riverito kontserni AS Merko Ehitus (ja selle kontserni ettevõtted).

Seejuures aruandeperioodi järgselt ka Kemtal Grupp OÜ jagunes eraldumise teel ja 18. aprillil 2023. a. tehti selle kohta kanded äriregistrisse. Selle jagunemise tulemusel asutati Kapitel Holding OÜ, mis on omandav ühing ning määratud osa jagunenud ühingu varast (sh Kapitel Group OÜ osa, Kemtal Invest OÜ osa, OÜ Kaarnajärve Öppe- ja Spordibaas osa) läks üle omandavale ühingule ning kõik jagunenud ühingu osanikud said ka omandava ühingu osanikeks. Selle jagunemise tulemusel AS Kapitel (ja selle kontserni ettevõtted) ja Järvevana OÜ ei kuulu tütarettevõtja kaudu enam Kemtal Grupp OÜ kontserni. Samas jätkuvalt kuulub vastavalt eeltoodule Kemtal Grupp OÜ kontserni AS Riverito (ning selle kaudu AS Merko Ehitus ja selle kontserni ettevõtted).

Ühingujuhtimise tava on kirjeldatud AS Merko Ehitus, mille aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas, konsolideeritud majandusaasta aruandes, mis on kättesaadav äriregistrist ning samuti näiteks börsi veebilehelt - https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/mrk/2022_ar_et_eur_con_00.pdf

Äritegevus

Kontserni 2022. aasta müügitulu oli 407,6 mln eurot, sh emaaettevõttele kuuluv puhaskasum oli 28,2 mln eurot. Kontserni ehitusteenuste müügituluks kujunes 2022. aastal 195,6 mln eurot, kinnisvaraarenduse müügitulu oli 161,1 mln eurot, kinnisvara renditulu oli 33,3 mln eurot, kinnisvara halduse müügitulu 13,6 mln eurot ja muude teenuste müügitulu oli 3,9 mln eurot. Kokku moodustas ehitusteenuste müügitulu 48%, kinnisvaraarenduse müügitulu 40%, rent 8%, kinnisvara haldus 3% ning muud teenused 1% kontserni aruandeaasta müügitulust.

Kemtal Grupp OÜ kontserni müügitulu jagunes geograafiliselt (tuhat eurot):

	2022	2021
Eesti	183 545	204 101
Läti	110 983	65 550
Leedu	103 805	80 410
Norra	7 426	10 240
Tšehhi	1 832	1 539
Kokku	407 591	361 840

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

	2022	2021
Puhaskasumimarginaal	6,9%	6,5%
Ärikasumimarginaal	13,3%	13,0%
Omakapitali tootlus aastast	10,8%	9,3%
Aktivate tootlus aastast	3,6%	3,2%
Omakapitali määr	33,2%	33,9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,98	3,2
Üldkulud müügitulust	6,8%	6,6%
Tööjõukulud müügitulust	11,3%	11,6%

Puhaskasumimarginaal : Puhaskasum / Müügitulu

Ärikasumimarginaal : Ärikasum / Müügitulu

Omakapitali tootlus aastast : Puhaskasum / omakapital 31.12.22**

Aktivate tootlus aastast : Puhaskasum / Perioodi keskmised koguaktivad

Omakapitali määr : Omakapital** / Koguaktivad

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja : Käibevarad / Lühiajalised kohustused

Üldkulud müügitulust : Üldkulud / Müügitulu

Tööjõukulud müügitulust : Tööjõukulud / Müügitulu

* *tegevusaruandes peetakse puhaskasumi all silmas emaettevõtte omanikele kuuluvat puhaskasumit*

** *arvutatud emaettevõtte omanike osale kuuluvat omakapitali*

Sesoonsusel ja tsükliisusel puudub oluline mõju kontserni tegevusele aasta lõikes.

Ülevaade tütarettevõtete kontsernide tegevusest

AS Riverito tütarettevõtte AS Merko Ehitus kontserni 2022. aasta müügitulu struktuuris kasvas oluliselt kinnisvaraarenduse osa, andes kontserni kogu müügitulust 40% (2021: 28%). Korterite müügimaht 2022. aastal kasvas märkimisväärselt, samas kui ehitusteenuse mahud püsisid samal tasemel. Kontsern on viimastel aastatel suurendanud korteriarenduste ärimahtusid ning ehitusteenuse osas muutunud valivamaks, seades uute projektide juures fookusesse kontserni jaoks sobiva riski-tulu suhte. Pigem on ehitusteenuses loobutud mistahes hinnaga konkurentsiga kaasa minemast, vältides kõrgemate riskidega projektide arvel ehituslepingute portfelli suurendamist.

Riikide kaupa vaadeldes andis Eesti jätkuvalt poole kontserni müügituludest: 2022. aastal 50%, 2021. aastal 63%. Kontsern peab strateegiliselt oluliseks, et äritegevus oleks mitmekesine nii geograafiliselt kui valdkondade osas. Seetõttu jätkab kontsern oma konkurentsieelistele panustamist väljaspool Eestit, jälgib tähelepanelikult arenguid ja võimalusi nii Baltikumis kui Norras, ning tasakaalustab ehitustegevust kinnisvara arendusprojektidega.

AS Riverito tütarettevõtte AS Kapital kontserni 2022. aasta majandustulemused osutusid edukamaks kui eelmistel aastatel, mil tulemusi mõjutas 2020. aastal alguse saanud koroonapandeemia. Kontserni 2022. aasta konsolideeritud müügi käive kasvas aastaga 25% võrra, ärikasum suurenes 16% võrra. Kontserni puhaskasum suurenes aastaga 22% võrra. Kapital kontsern suurendas 2022. aastal märkimisväärselt investeringuid erinevatesse arendus- ning uuendusprojektidesse.

Riskid ja riskijuhtimine

Valuutarisk

Kontserni majandustegevus toimub enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eestis, Lätis ja Leedus eurodes ning vähemal määral Norras ja Tšehhis vastava maa kroonides. Kontsernisisesed tehingud toimuvad reeglina eurodes. Valuutariskide elimineerimiseks jälgitakse kontserni finantsvarade ning kohustiste proportsioone eri valuutades. Arvestades asjaolu, et kasutatavad materjalid ja teenused ostetakse üldjuhul kohalikelt turgudelt või siis EL siseselt, on valuutarisk kontsernis minimaalne.

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamik kontserni

pangalaenude intressimäärade pole fikseeritud, vaid on seotud Euriboriga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu intressimääradega. Intressikeskkonna muutuste mõju kontserni tulemustele 12 kuu perspektiivis on juhtkonna hinnangul olulisuse piires lähedal. Kui inflatsioon ei taltu ning keskpank jätkab baasintressimäära tõstmisega 2022. aasta teisel poolel nähtud tempos, siis ei saa välistada enim kasutatava 6 kuu Euribori tõusu 5% juurde.

Kõik antud laenud on fikseeritud intressiga ja seega ei oma baasintressi muutus intressituludele mingit mõju.

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksekäitumist, analüüsitakse nende äride tulevikuperspektiive, sealhulgas ärioloogikat ja selle vastavust nii üldistele majandusarengutele kui vastava majandussektori arengutele, ning finantsseisu. Vajaduse korral kaasatakse riskide maandamiseks garandina tehingutesse kolmandaid isikuid. Ehitustegevuse finantseerimine toimub osaliselt tellijate ettemaksetega. Ettemakse saamise eeltingimuseks on reeglina ettemakse pangagarantii esitamine tellijale. Kinnisvarahalduses üürnikega seotud krediidiriski juhitakse valdavalt kas ettemaksude või pangagarantiide/tagatisdeposiitide abil, samuti tegeldakse aktiivselt võlgnevuses olevate üürnikega.

Dividendipoliitika

Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele-osanikele kajastatakse finantsaruannetes kohustisena hetkest, millal dividendide väljamaksmine ettevõtte aktsionäride-osanike poolt kinnitatakse. Iga-aastaselt kaalutakse dividendide maksmise võimalust ja suurust arvestades erinevad asjaolusid ning seejärel tehakse aktsionäride üldkoosolekule või osanikele ettepanek dividendide suuruse ja maksmise kohta.

Keskkond ja sotsiaalsed mõjud

AS Riverito tütarettevõtte AS Merko Ehitus kontserni ehitusettevõtted kujundavad ja mõjutavad oma tegevusega linnaruumi ja maastikke. Ehitussektori peamiseks keskkonnamõjuriks on ehitusplatsil tekkivad ehitusjäätmekäitlused. Merko ehitusplatsidel on keskkonnaaspektidega arvestamine väga kõrge tähtsusega - ehitusjäätmekäitlused tekke järeltegevused on hoolega planeeritud ja kavandatud. Ehitusplatsidel korraldatakse võimaluste piires ehitusjäätmekäitluse liigiti sorteerimine, kõik ehitusjäätmekäitlused antakse üle vastava jäätmeliigi keskkonnalauba omavale jäätmekäitlusele ja ehitusplatsidel tekkinud ehitusjäätmekäitluse kohta peame süsteemset statistikat.

Samuti hinnatakse Merko ehitusplatsidel keskkonnohustuse riskid ja määratakse meetmed nende maandamiseks. Merko keskkonna eesmärkideks on ressursside (materjalid, kütus, energia, vesi) säästlik kasutamine, ehitusjäätmekäitluse vähendamine ja materjalide taaskasutamine. Kõige selle saavutamiseks edendame töötajate ja koostööpartnerite teadlikkust keskkonnast tervikuna ning oleme Eestis ehitussektori eestvedajaks ehitusjäätmekäitluse ringmajanduse põhimõtete kujundamisel.

AS Riverito tütarettevõtte AS Kapital kontsern on rohesertifitseerinud enamiku oma halduses oleva kinnisvarast ning eesmärk on lähiaastatel sertifitseerida kõik portfelli kuuluvad objektid ja arendada kõik uued projektid samuti rahvusvahelise BREEAM In-Use rohesertifikaadile vastavalt.

Väljavaated 2023. aastaks

Majandusaasta aruande koostamise perioodil kehtinud majandusprognosisid ennustavad 2023. aastaks majanduse sisulist paigalseisu või isegi langust, paiknedes erinevate Balti riikide kohta vahemikus -0,9% kuni +0,4%. Kõige paremas positsioonis näib olema Leedu, kõige suurema variatsiooniga on prognoosid Läti kohta. Samalaadsetelt prognoosivad pangad jätkuvalt väga kõrget, 8,5-9,0% vahemikku jäävat tarbijahinnaindeksi kasvu ja mõeldud 6,5-7,5% vahemikku jäävat töötuse määra.

Kuna sõja lõppemist ei julge keegi prognoosida mingiks selgeks tähtsajaks, siis on üksnes loomulik, et kõikide prognoosidega käib kaasas eeldus, et vähemalt täiendavat sõja eskaleerumist ei toimu. 2022 iseloomustanud küsitavust energiakandjate saadavusest, eeskätt Euroopale vajaliku gaasi kindlustamisest ei ole 2023. aastasse pikendatud, kuid tervikuna on jätkuvalt küsimärgi all energiakandjate hind perioodil, mil valmistatakse uueks kütteperioodiks.

Oodatav aasta keskmine inflatsioon on küll ühekohaline, kuid sisulistes selgitustes on Balti riikides oodatud selle kestmist kahekohalisena veel esimesel poolaastal, kuni aina kõrgem baas summutab jätkuva hindade kasvu tempo. Kuidas suudetakse eelneva rahatrükiga suurendatud rahamassi vähendada asuda, see mõjutab nii krediitide kättesaadavust reaalmajanduse üksustele, kui ka tarbijahinnaindeksit. Pakkumispoolsetest

sisenditest tulenevat inflatsiooni on ülimalt keeruline maha suruda ilma pakkumist moodustavaid üksusi majanduslikult hävitamata. See väljavaade pärsib ka välisinvesteeringute voolu Balti regiooni ning vähendab kindlasti pikaajaliselt nõudlust näiteks ärikinnisvara järele.

Ebakindluse jätkumine või normiks muutumine saab suure tõenäosusega olema 2023. aasta väljavaateid kõige paremini iseloomustav märksõna. Pikemaks ajaks jäävad uut tasakaalu otsima mitmed regionaalselt olulised majandusharud, sealhulgas ehitus ja kinnisvara. Juba käivitunud rohepöörde mõju ei oska hetkel keegi kuigi täpselt kvantifitseerida, pessimistid ootavad pangakrediitide täiendavat koomaletõmbamist ning täiendavaid kulusid ettevõtlusele, optimistid aga loodavad täiendavate eurorahade panustamist toodete ja tehnoloogiate arengusse.

2023. aastal ehitussektor tõenäoliselt näitab mõningast ehitusmahtude langust. Peamiselt tingib selle hinnatõusu püsimine, kuna ehitusmahtusid avaldatakse püsivhindades ning inflatsiooniga ei jõuta sammu pidada. Töökäte nappus on küll leevenemas mahtude languse tulemusel, kuid edasi kasvab tööjõu hind. Taastuvenergeetika valdkonnas tuulikute ehitamise nõudlus on ja saab olema jätkuvalt tugev ning maksujõuline. Avaliku sektori osakaal ehitusteenuse tellijana ilmselt kasvab, seda nii militaarobjektide, kui ka oodatavalt ehitusse jõudvate Rail Baltic lõikude najal. Küll viivitusega, aga päris kindlalt on leitud täiendavaid eelarvevahendeid kallinevate ehitushindade katteks.

Riskid jäävad laias laastus sarnaseks eelmise aastaga – sõja negatiivsed mõjud erasektori tellimustele, energiahindade prognoosimatu käitumine riigipoolsete toetusmeetmete lõppemisel, võimalikud tarneraskused väljastpoolt Euroopa riike ning tööde oodatust aeglasem kulgemine ehitusobjektidel. Täna veel ei ole hinnatud Türgi-Süüria maavärinast tingitud kahjude likvideerimise ning hoonete vajaliku ülesehituse mõju ehitusvaldkonnas alati olulisele materjalide nõudluse-pakkumise tasakaalule. Sellistes oludes on peatöövõtjate jaoks jätkuvalt oluline tagada tugev kapitaliseeritus ning piisav likviidsus, et üle elada võimalikud keerulisemad perioodid. Samuti tuleb olla võimeline muutuvates oludes tegutsema operatiivselt, kui välised muutused tingivad vajaduse kohandada oma tegevust uutele tingimustele vastavaks.

AS Riverito tütarettevõtte Merko Ehitus kontserni tugevat finantsseisundit arvestades, samuti laiapõhjalist võimekust ehitusteenuste osutamisel, on olemas kõik eelduseks selleks, et ka 2023. aastast edukalt läbi tulla. Kindlasti tuleb jätkuvalt olla valiv pikema kestusega projektide osas ja tähelepanelikult jälgida arenguid nii majanduskeskkonnas, kui ka poliitilises situatsioonis laiemalt. Oluline on säilitada tegevuse kasumlikkus.

Merko Ehituse pikaajaline vaade korterite arendustegevuses sellest ei muutu – kontsern arendab nii praegu kui tulevikus terviklikke elukeskkondasid, keskendudes suurematele piirkondadele, pakkudes kindlat kvaliteeti ning asjatundlikke ruumilahendusi. Lühemas perspektiivis langetab kontsern investimisotsused vastavalt kujunevale olukorrale ning tõenäoliselt alustatakse 2023 aastal vähemate arendusobjektidega. Väheaktiivsel turul ja tõusnud intressimäärade keskkonnas ei ole mõistlik suures mahus kortereid välja ehitada ostuhuvi teadmata. Pikemas perspektiivis jätkab Merko Ehitus tugevale finantsseisundile tuginedes arenduste ettevalmistamist, st. planeeringute ja ehituslubade menetlemist tempot muutmata, et turu taastumisel olla võimeline lühikese reageerimisajaga käivitama uusi arendusi.

Aruandeaasta lõpu seisuga AS Riverito tütarettevõtte AS Kapitel kontserni eesmärk on arendada funktsionaalseid ärihooneid, mis sobituvad linnaruumi ja loovad täiendavat avalikku ruumi. Kogu arendusprotsessi keskmes on inimesed: büroohoonete üürnike töötajad, ümbruskonna elanikud ja hoonete külastajad. Ettevõtte lähtub oma arenduses pikaajalisest strateegiast, millest tulenevalt seatakse arendustele väga kõrged kvaliteedi- ja jätkusuutlikkuse nõuded, et kinnisvara väärtus püsiks pikka aega. Lisaks kinnisvara arendamisele jääb ettevõtte kinnisvara omama ja juhtima ning ka seal järgitakse inimkeskset lähenemist. Eesmärk on pakkuda ärikeskkonna terviklahendusi, täiendavaid tooteid ja teenuseid, mis aitavad Kapitel poolt arendatud ja juhitud büroohoonetes asuvatel ettevõtetel oma äri arendada ja efektiivsemaks muuta.

Kapiteli suurimaks käimasolevaks arendusprojektiks on Tallinna kesklinna Liivalaia ja Juhkentali tänavate ristmikule kerkiv Arter Kvartal. Arter Kvartal koosneb 28- ja 15-korruselisest büroohoonest ja 9-korruselisest kortermajast ning neid ühendavast keskhoonest koos parkimismajaga. Kokku 38 tuhande m² üüripinnaga kvartalisse tuleb 29 tuhat m² kõrgekvaliteedilist büroopinda, 6 tuhat m² erinevaid toitlustus- ja teeninduspindu ning 3 tuhat m² üürikortereid. Lisaks büroopinnale on tööks avatud erinevad koosolekuteruumid, ühisloomealad, raamatukogu ning õuealad ja kohvikud. Teenuste hulgas on spordiklubi koos ujula, lõõgastusbasseinide, saunade ja väliterrassiga, samuti tervise- ja iluteenused.

Eespool kirjeldatud restruktureerimiste (jagunemised eraldumise teel) tulemusena ei kuulu AS Kapitel kontsern 2023. aastal enam Kemtal Grupp OÜ tütarettevõtja AS Riverito kontserni tütarettevõtete hulka.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD BILANSS

tuhandetes eurodes

	31.12.2022	31.12.2021	lisa
VARAD			
Käibevarad			
Raha	132 791	198 252	2
Finantsinvesteeringud	17	19	
Nõuded ja ettemaksed	80 158	65 870	3
Varud	225 809	156 712	5
Käibevarad kokku	438 775	420 853	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse	34 836	25 685	6, 7
Finantsinvesteeringud	1 961	1 561	
Nõuded ja ettemaksed	31 672	31 795	3
Kinnisvarainvesteeringud	295 385	245 494	8
Materiaalsed põhivarad	19 636	17 654	9
Immateriaalsed põhivarad	851	975	10
Põhivarad kokku	384 341	323 164	
VARAD KOKKU	823 116	744 017	
KOHUSTISED			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	108 754	28 663	13
Võlad ja ettemaksed	102 403	93 980	14
Eraldised	10 423	8 569	16
Lühiajalised kohustised kokku	221 580	131 212	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	177 430	222 636	13
Võlad ja ettemaksed	6 418	6 624	14
Eraldised	2 608	2 689	16
Pikaajalised kohustised kokku	186 456	231 949	
KOHUSTISED KOKKU	408 036	363 161	
OMAKAPITAL			
Emaettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10	10	18
Ülekurss	118 519	118 519	
Kohustuslik reservkapital	0	0	
Realiseerimata kursivahed	-479	-921	
Muud reservid	103 682	110 932	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	23 525	0	
Aruandeaasta kasum	28 251	23 525	
Emaettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	273 508	252 065	
Vähemusosa	141 572	128 791	
OMAKAPITAL KOKKU	415 080	380 856	
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	823 116	744 017	

Aastaaruande lisad lehekülgedel 11-38 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2022	01.12.2020 - 31.12.2021*	lisa
Müügitulu	407 591	361 840	19
Müüdnud toodangu kulu	-327 368	-295 468	21
Brutokasum	80 223	66 372	
Turustuskulud	-7 983	-6 407	22
Üldhalduskulud	-19 593	-17 423	23
Muud äritulud	3 661	5 382	20
Muud äriksulud	-2 020	-828	24
Äriksusum	54 288	47 096	
Kasum (kahjum) sidusettevõtetest	8 015	4 706	7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	234	207	
Intressikulud	-5 006	-3 701	
Muud finantstulud ja -kulud	-73	91	
Kasum enne tulumaksustamist	57 458	48 399	
Tulumaks	-5 053	-4 565	4, 16
Aruandeaasta puhaskasum	52 405	43 834	
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	28 251	23 525	
vähemusomanike osa puhaskasumist	24 154	20 309	

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2022	01.12.2020 - 31.12.2021*
Aruandeaasta puhaskasum	52 405	43 834
Muu koondkasum		
Realiseerimata kursivahed	652	-1 302
sh emaettevõtte omanike osa	441	-921
Vähemusomanike osa	191	-381
Perioodi koondkasum	53 057	42 532
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist	28 692	22 604
vähemusomanike osa koondkasumist	24 365	19 928

Aastaaruande lisad lehekülgedel 11-38 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

* Koosneb emaettevõtte andmetest perioodil 01.12.2020 – 31.12.2021 (kokku 13 kuud) ning ülejäänud kontserni ettevõtjate andmetest perioodil 01.01.2021 – 31.12.2021 (kokku 12 kuud).

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	2022	01.12.2020 - 31.12.2021*	lisa
Äritegevuse rahavoog			
Ärikasum	54 288	47 096	
Korrigeerimised:			
põhivara kulum ja väärtuse langus	11 013	10 124	8, 9, 10
(kasum) kahjum põhivara müügist	-330	-264	20
muud korrigeerimised	3 615	-680	
Korrigeerimised kokku	14 298	2 728	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-21 763	-20 793	3
Varude muutus	-66 389	-34 122	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	10 480	30 426	14
Makstud intressid	-5 474	-4 066	
Makstud ettevõtte tulumaks	-3 650	-4 377	
Rahavood äritegevusest kokku	-18 210	16 585	
Investeeringustegevuse rahavoog			
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	-695	-1	6
Tasutud sidusettevõtete soetamisel	-2 236	-15 887	7
Laekunud sidusettevõtete müügist	20	0	7
Tegevusvaldkonna müük	0	500	7
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-2 816	-3 413	9, 10
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	343	320	9, 10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-60 138	-25 950	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	69	650	8
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-398	-1 514	
Antud laenud	-430	-14 813	3
Antud laenude tagasimaksed	3 030	14 436	3
Laekunud intressid	2 608	1 451	
Laekunud dividendid	1 080	250	7
Rahavood investeeringustegevusest kokku	-59 563	-43 971	
Finantseerimistegevuse rahavoog			
Saadud laenud	146 503	58 422	13
Saadud laenude tagasimaksed	-112 089	-8 551	13
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 055	-899	11
Laekunud aktsiaemissioonist	0	9	6
Omakapitali reservidest tehtud väljamaksed	-13 172	-10 000	
Makstud dividendid	-5 973	-6 765	
Makstud vähemusosa soetamisel	-1 886	0	6
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	12 328	33 217	
Rahavood kokku	-65 445	5 831	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	198 252	189 456	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-65 445	5 831	
Valuutakursside muutuste mõju	-16	89	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	132 791	198 252	2

Aastaruande lisad lehekülgedel 11-38 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

* Koosneb emaettevõtja andmetest perioodil 01.12.2020 – 31.12.2021 (kokku 13 kuud) ning ülejäänud kontserni ettevõtjate andmetest perioodil 01.01.2021 – 31.12.2021 (kokku 12 kuud).

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Kokku	Vähemus-osalus	Kokku
	Osakapital	Ülekurss	Realisee- rimata kursi- vahed	Muud reservid	Jaota- mata kasum			
Saldo 01.12.2020*	9	159 003	0	83 992	559	243 563	0	243 563
Tütarettevõtete eelmistele perioodide saldod	0	0	0	0	-91 042	-91 042	124 808	33 766
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-921	0	23 525	22 604	19 928	42 532
Ülekurss kahjumi katteks	0	-90 483	0	0	90 483	0	0	0
Omakapitali mitterahaline sissemakse	1	50 000	0	0	0	50 001	0	50 001
Dividendid	0	0	0	0	0	0	-10 516	-10 516
Reservkapitali suurendamine	0	0	0	30 740	0	30 740	0	30 740
Reservkapitali vähendamine	0	0	0	-3 800	0	-3 800	0	-3 800
Tütarettevõtte vähemusosa ost	0	0	0	0	0	0	-5 535	-5 535
Muud äriühendused	0	0	0	0	0	0	106	106
Saldo 31.12.2021	10	118 520	-921	110 932	23 525	252 066	128 791	380 857
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	442	0	28 251	28 692	24 365	53 057
Emiteeritud aktsiakapital	0	0	0	0	0	0	108	108
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	0	0	-6 016	-6 016
Reservkapitali muutus	0	0	0	-7 251	0	-7 251	-5 923	-13 174
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	0	247	247
Saldo 31.12.2022	10	118 520	-479	103 681	51 776	273 508	141 572	415 080

Aastaaruande lisad lehekülgedel 11-38 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

* Emaettevõtja saldod (konsolideerimata).

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 18.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kemtal Grupp OÜ käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kemtal Grupp OÜ on Eesti Vabariigis registreeritud osaühing, mille peamiseks tegevusalaks on AS Riverito aktsiate haldamine. AS Riverito peamine tegevusala on omakorda ehituse- ja kinnisvaraettevõtetesse tehtud finantsinvesteeringute haldamine. Kontserni ettevõtted tegutsevad peamiselt Eestis, Lätis ja Leedus. Seejuures AS Riverito kontserni ettevõtete põhitegevusvaldkondadeks on ehitustegevus ja kinnisvaraarendus.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist v.a juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestusprintsiipides. Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks ehituslepingute kasumlikkuse hindamine valmidusastme meetodi rakendamisel, põhivara sh kinnisvarainvesteeringute kasuliku eluea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseks. Raamatupidamislike hinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi aruannetes.

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

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

Kemtal Grupp OÜ kontserni kuuluvate ettevõtete raamatupidamise aruannetes toodud näitajad on kajastatud kasutades ettevõtete põhilise majanduskeskkonna valuutat ("arvestusvaluuta"): eurot, Norra krooni ja Tšehhi krooni. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Põhiaruanded ja lisad on koostatud tuhandetes eurodes (v.a kui ei ole esitatud teisiti).

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruannetes on käsitletud emaettevõtet ja tema tütarettvõtteid ühendatud majandusüksusena. Konsolideerimisel on elimineeritud kontsernisest tehingute tagajärjel tekkinud nõuded ja kohustised, tulud ja kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa on näidatud eraldi.

Tütarettvõtete tegevus kajastub kontserni aruandes alates valitseva mõju omandamisest kuni selle loovutamiseni.

Konsolideeritud aastaaruanne on koostatud rakendades kontserni kuuluvate ettevõtete sarnastes tingimustes toimunud samalaadsete tehingute puhul ühtseid arvestuspõhimõtteid. Vajadusel on tütarettvõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Finantsvarad

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist klassifitseeritakse kontsernis investeeringuid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad ehk lühiajalised finantsinvesteeringud;
- laenu ja nõude, mida ei hoita kauplemiseesmärgil;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud; ning
- müügiotel finantsvarad.

Juhtkond määrab finantsvarade liigituse nende esmasel kajastamisel.

Kontsernil puuduvad lunastustähtajani hoitavad investeeringud, finantsvarad õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande ja müügiotel finantsvarad. Samuti ei ole kontsernil tuletistehinguid.

Laenu ja nõude on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenu ja nõude kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansikuupäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Pärast esmast arve võtmist kajastab kontsern laenusid ja nõudeid korregeeritud soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Kontsern hindab igal bilansipäeval finantsvarade või finantsvarade grupi allahindlusevajadusele viitavaid asjaolusid. Finantsvara või finantsvarade grupi väärtus on langenud ning vastav allahindlus kajastatakse ainult juhul, kui allahindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast kajastamist („kahjulik sündmus“) ja see kahjulik sündmus (kahjulikud sündmused) omab mõju finantsvara või finantsvarade grupi usaldusväärselt mõõdetavale tuleviku rahavoole. Objektiivne asjaolu, mis viitab finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse langusele on kontsernile kättesaadav informatsioon nagu näiteks:

- võlgniku olulised finantsraskused;
- lepingutingimuste rikkumine, sealhulgas maksete mittetähtaegne laekumine;
- tõenäosus, et võlgnik on pankrotti minemas;
- finantsvara aktiivse turu kadumine seoses finantsraskustega;
- teadaolev informatsioon, mis viitab olulisele langusele finantsvara või finantsvarade grupi oodatud tuleviku rahavoogudes, kuigi nimetatud langust ei ole võimalik veel usaldusväärselt mõõta.

Kui korregeeritud soetusmaksumuses kajastatud laenu ja nõuete või lõpptähtajani hoitavate väärtpaberite väärtuse langusele viitavad objektiivsed asjaolud, siis tekkinud kahju leitakse vara bilansilise maksumuse ja tuleviku rahavoogude nüüdisväärtuse (välja arvatud tuleviku allahindlused, mis on juba arvesse võetud) vahena, mis on diskonteeritud finantsvara sisemise intressimäära abil. Vara bilansilist maksumust vähendatakse läbi nõuete allahindluse konto ja tekkinud kahju kajastatakse kasumiaruandes.

Kui järgnevatel aruandeperioodidel kajastatud vara väärtuse langus peaks vähenema ning seda sündmust on võimalik usaldusväärselt seostada sündmusega, mis leidis aset pärast allahindluse kajastamist (näiteks krediidiireitingu paranemine), siis esialgselt kajastatud allahindlus tühistatakse. Tühistatud allahindlus kajastatakse kasumiaruandes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud bilansis ülikviidseid ja väga väikese väärtuse muutumise riskiga vahendeid, näiteks sularaha kassas, raha arvelduskontodel ja kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Rahavoogude aruandes on äritegevuse rahavoogude koostamisel kasutatud kaudset meetodit.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel.

Välismaal asuvate tütarettevõtete arvestusvaluutaks on nende majanduskeskkonna valuuta, mistõttu konsolideerimisel on nende tütarettevõtete aruanded välisvaluutast ümber arvestatud eurodesse; seejuures

vara ja kohustuste kirjed on ümber hinnatud bilansipäeva Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel, tulud ja kulud aasta kaalutud keskmise valuutakursi alusel ning muud omakapitali muutused nende tekkimise päeva kursi alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud omakapitalis kui ka konsolideeritud koondkasumiaruandes kirjel *Realiseerimata kursivahed*

Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad või osad

Tütarettevõtted

Tütarettevõtted on ettevõtted, mille üle omab emaettevõtte otseselt või kaudselt läbi teiste tütar-ettevõtete valitsevat mõju. Emaettevõtte omab valitsevat mõju juhul, kui emaettevõtte omab üle 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või kui emaettevõttel on muul viisil mõjuvõim otsustada teise ettevõtte tegevus- ja finantspoliitika üle. Tütarettevõtete tegevus kajastub kontserni aruandes alates valitseva mõju omandamisest kuni selle loovutamiseni. Tütarettevõtted on kontserni aruandes konsolideeritud rida-realt.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustistes ja tingimuslikes kohustistes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütar-ettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütar-ettevõtte tulud ja kulud kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütar-ettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (sh firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütar-ettevõtte müügist.

Juhul, kui tütar-ettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järeljäänud osa tütar-ettevõtte varades, kohustistes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtteks või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtted on ettevõtted, kus kontsern omab olulist mõju, kuid mitte kontrolli tegevus- ja finantspoliitika üle. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui emaettevõtte omab 20 kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse algselt soetusmaksumuses ning edaspidi kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud sidusettevõtetesse sisaldavad soetamisel identifitseeritud firmaväärtust (millest on maha arvatud allahindlused).

Kontserni osa sidusettevõtte pärast omandamiskuupäeva tekkinud kasumis või kahjumis kajastatakse kontserni kasumiaruandes, ning kontserni osa otse sidusettevõtte omakapitalis kajastatud omandamiskuupäevajärgselt tekkinud muutustes kajastatakse otse kontserni omakapitali kirjetel. Soetamisjärgselt toimunud muutustele vastavalt korrigeeritakse sidusettevõttesse tehtud investeeringu bilansilist maksumust. Kui kontserni osa sidusettevõtte kahjumist on võrdne või ületab kontserni investeeringu väärtust sidusettevõttesse, siis kajastatakse edaspidi tekkivaid kahjumeid ainult juhul, kui kontsernil on siduvaid kohustusi või ta on teinud makseid sidusettevõtte nimel.

Omavahelistest tehingutest tulenevad realiseerumata kasumid on vastavalt kontserni osalusele sidusettevõttes elimineeritud. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Sidusettevõtte finantsaruannete koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtteid on vajadusel muudetud vastavaks kontserni poolt rakendatavate arvestuspõhimõtetega.

Osalust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustistes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real *Sidusettevõtete aktsiad või osad*.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning 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 väärtuse langust (s.t 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 kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes üldhalduskuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilansi real Varud, juhul kui on tegemist müügi eesmärgil ehitatava või soetatud objektiga, sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Kinnisvara hoidmisega või kasutusega seotud intressikulud ei kapitaliseerita.

Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaupa) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist. Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud on bilansis hinnatud lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto-realiseerimismaksumus. Netorealiseerimismaksumus on müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on näidatud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringutena näidatud hooneid amortiseeritakse lineaarselt 12,5 - 33,3 aasta jooksul. Maad ei amortiseerita.

Hissemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern

saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus *Varade väärtuse langus* kirjeldatud põhimõtetest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalne põhivara on bilansis näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest järgnevalt:

- ehitised 5-33,3 aastat;
- masinad ja seadmed 2-20 aastat;
- muu materiaalne põhivara 2,5-10 aastat;
- hoonestusõigus 50 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuste põhjendatust.

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.

Põhivara hinnatakse alla selle kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest. Kaetav väärtus on kas vara netomüügihind või vara kasutusväärtus, sõltuvalt sellest, kumb on kõrgem.

Immateriaalset vara kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav, selle kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalse vara soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ning otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalne põhivara on bilansis näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust amortiseeritakse lineaarselt, lõppväärtus on null. Väärtuse teste tehakse võimalike väärtuse languste korral.

Infosüsteemide ja tarkvara arendusega seotud kulud, mis kajastatakse immateriaalsete varadena, amortiseeritakse lineaarsel meetodil nende eeldatava kasuliku eluea 1-10 aasta jooksul. Muu immateriaalse põhivara kasulik eluiga on 1-5 aastat.

Vara väärtuse langus

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata) ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kohustis kajastatakse bilansis renditud vara õiglasest väärtusest või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtusest, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditud materiaalsel põhivara amortiseeritakse kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, sõltuvalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi kohustist vähendatakse põhiosa tagasimaksetega, rendimaksete intressikulu kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna tekkepõhiselt rendiperioodi jooksul.

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

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 tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

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 õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt

intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil 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.

Laenudega seotud kulutused kantakse kuludeks nende tekkimise perioodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustisi, mis tulenevad enne bilansipäeva toimunud sündmustest. Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Eraldisi kajastatakse bilansis kohustuse täitmiseks juhtkonna parima hinnangu kohaselt tõenäoliselt vajamineva summa nüüdisväärtuses, kasutades maksueelset diskontomäära, mis kajastab hetke turuhinnanguid raha ajaväärtusele ja neid kohustusele iseloomulikke riske, mis ei kajastu sellega seotud kulutusi käsitlevas parimas hinnangus.

Kontserni ehitusettevõtted annavad ehitusseaduse järgi ehitistele 2-aastase kestusega garantii. Garantiieraldise arvutamisel lähtutakse juhtkonna hinnangust ja eelmiste perioodide kogemustest tegelike garantiikulude osas.

Ehituslepingutest eeldatavalt tulenev kahjum tuleb kajastada koheselt kuluna. Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatakse eraldi vastavalt lõpuleviimata ehituslepingute osadele.

Müüdud korteriprojektidele moodustatakse kontsernis veel tegemata kuludele ja saabumata arvetele eraldi, mis kajastatakse kasumiaruandes kuluna ja bilansis kohustisena.

Tingimuslike kohustistena käsitletakse kohustisi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslikke kohustisi ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses.

Tulu kaupade, sh ka kinnisvara müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kui kaupa vahetatakse temast erineva kauba või teenuse vastu, käsitletakse seda vahetust kauba müügina. Tulu hindamise aluseks on sellisel juhul saadava kauba või teenuse õiglane väärtus, millele liidetakse juurde või millest arvatakse maha täiendavalt saadud või makstud rahasummad. Kui saadud kauba või teenuse õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, võetakse tulu hindamise aluseks vahetuseks antud kauba või teenuse õiglane väärtus, millele liidetakse juurde või millest arvatakse maha täiendavalt saadud või makstud rahasummad.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lõpetamata ehituslepingud

Tulu teenuste müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Lõpetamata ehituslepingute tulud ja kulud on vastavusse viidud valmidusastme meetodil. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest. Lepingute tegelikud kulud koosnevad ehituslepingu otse- ja üldkuludest.

Kui tellijale on bilansipäevaks esitatud arveid suuremas või väiksemas summas, kui valmidusastme meetodil

arvestatud tulu, siis kajastatakse vahet bilansis kohustise või nõudena.

Kui on tõenäoline, et lepingu kogukulud ületavad lepingu kogutulused, kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe kasumiaruandes.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustus. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustisena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud väljastpoolt Eestit asuvate tütarettevõtete kasumilt asukohamaade maksuseadustele vastavalt arvestatud ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eesti ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Edasilükkunud tulumaks on arvestatud kõikidelt olulistelt ajutistelt erinevustelt maksuarvestuse ja finantsraamatupidamise varade ja kohustiste väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse ettevõtte bilansis juhul, kui on tõenäoline, et see tulevikus realiseerub.

Kontserni kuuluvad Läti, Leedu, Soome, Norra, Hollandi (Madalmaad) ja Tšehhi juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi, Soome Vabariigi, Norra Kuningriigi, Madalmaade Kuningriigi ja Tšehhi Vabariigi seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80 (2021: 20/80), Leedu Vabariigis maksustatakse kasum 15%lise tulumaksumääraga (2021: 15%), Soome Vabariigis 20%lise tulumaksumääraga (2021: 20%), Norra Kuningriigis 22%lise tulumaksumääraga (2021: 22%) ja Tšehhi Vabariigis 19%lise tulumaksumääraga (2021: 19%). Hollandis on astmeline ettevõtte tulumaks: kasumit kuni 395 tuhat (2021: 245 tuhande) eurot maksustatakse 15%lise tulumaksumääraga (2021: 15%), kasumit üle 395 tuhande (2021: 245 tuhat) euro maksustatakse 25,8%lise tulumaksumääraga (2021: 25%).

Seotud osapooled

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- olulist mõju omavad osanikud;
- sidusettevõtted;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted;
- ettevõtted, millel on Kemtal Grupp OÜ-ga ühine juhtimise võtmepersonal.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Raha

tuhandetes eurodes

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	74 215	198 252
Üleöödeposiidid	58 576	0
Raha ja rahaekvivalendid kokku	132 791	198 252

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed
tuhandetes eurodes

	Jaotus järelejäänud tähtaja jooksul			lisa
31.12.2022	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Nõuded ostjatele	50 964	49 067	1 897	
sidusettevõtetele	3 239	3 239	0	26
muudele seotud osapooltele	14	14	0	26
teistele	51 050	49 153	1 897	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 339	-3 339	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 375	6 375	0	4
Ehitustööde tellijatelt saada	8 910	8 910	0	
Laenunõuded	12 556	6 787	5 769	
sidusettevõtetele	9 634	5 000	4 634	26
seotud osapooltele	130	130	0	
teistele	2 792	1 657	1 135	
Intressinõuded	347	234	113	
sidusettevõtetele	57	0	57	26
seotud osapooltele	11	11	0	
teistele	279	223	56	
Muud nõuded *	23 476	477	22 999	
Ettemaksed	8 308	8 308	0	
Edasilükkunud tulumaksuvara	894	0	894	4
Nõuded ja ettemaksed kokku	111 830	80 158	31 672	

	Jaotus järelejäänud tähtaja jooksul			lisa
31.12.2021	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Nõuded ostjate vastu	34 650	34 650	0	
sidusettevõtetele	1 924	1 924	0	26
muudele seotud osapooltele	348	348	0	26
teistele	35 995	35 995	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 617	-3 617	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 363	5 363	0	4
Ehitustööde tellijatelt saada	13 973	13 973	0	
Laenunõuded	11 253	4 523	6 730	
sidusettevõtetele	6 299	1 115	5 184	26
muudele seotud osapooltele	180	180	0	
teistele	4 774	3 228	1 546	
Intressinõuded	336	167	169	
sidusettevõtetele	55	30	25	26
muudele seotud osapooltele	9	9	0	
teistele	272	128	144	
Muud nõuded	24 576	503	24 073	
muudele seotud osapooltele	29	29	0	26
teistele *	24 547	474	24 073	
Ettemaksed	6 691	6 691	0	
Edasilükkunud tulumaksuvara	823	0	823	4
Nõuded ja ettemaksed kokku	97 665	65 870	31 795	

* sh pikaajaline nõue Balsiu koolimaja ostja vastu 9317 tuhat eurot (31.12.2021: 9681 tuhat eurot) ja pikaajaline nõue Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontorihoone ostja vastu 13 661 tuhat eurot (31.12.2021: 14 311 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2022 ja seisuga 31.12.2021 on antud laenud sidusettevõtetele intressimääraga 3%-6% aastas, alusvaluutaks euro ja laenude lõplik tagastamise tähtaeg on 12.05.2026. Teistele antud laenude intressimäär on 5% aastas (31.12.2021: 5%-7,5%) alusvaluutaks euro ja laenude lõplik tagastamise tähtaeg on 10.10.2026.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

tuhandetes eurodes

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	3 704	1 678	3 944	980
Käibemaks	2 668	7 219	1 301	3 609
Üksikisiku tulumaks	0	673	0	584
Erisoodustuse tulumaks	0	62	0	32
Sotsiaalmaks	0	1 797	0	1 346
Kohustuslik kogumispension	0	35	0	40
Töötuskindlustusmaksed	0	68	0	61
Maamaks	0	15	0	41
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3	174	118	114
Maksude ettemaksed ja maksuvõlad kokku	6 375	11 721	5 363	6 807

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud real *Tulumaks* aruandeperioodi tulumaksukulu 5 053 tuhat eurot (2021: 4 565 tuhat eurot) sh

- ettevõtte tulumaksu kulu 3 284 tuhat eurot (2021: 2 498 tuhat eurot);
- tulumaksukulu dividendide väljakuulutamisel 2 070 tuhat eurot (2021: 1 651 tuhat eurot);
- edasilükkunud tulumaksu tulu 301 tuhat eurot (2021: kulu 416 tuhat eurot) .

Edasilükkunud tulumaksuvara saldo oli 31.12.2022 seisuga 894 tuhat eurot (31.12.2021: 823 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksuvara suurenes aruandeperioodil 71 tuhat eurot (2021: vähenes 31 tuhat eurot) (lisa 3).

Edasilükkunud tulumaksukohustise saldo oli 31.12.2022 seisuga 2608 tuhat eurot (31.12.2021: 2688 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksukohustis vähenes aruandeperioodil 80 tuhat eurot (2021: suurenes 519 tuhat eurot) (lisa 16).

Lisa 5 Varud

tuhandetes eurodes

	31.12.2022	31.12.2021
Tooraine ja materjal	503	347
Lõpetamata toodang	92 049	82 953
Valmistoodang	43 414	6 819
Müügiks ostetud kaubad	88 530	62 373
ostetud kinnistud müügiks /arendustegevuseks	83 010	61 719
ostetud muud kaubad müügiks	5 520	654
Ettemaksed varude eest	1 313	4 220
ettemaksed kinnisvara eest	517	4 109
ettemaksed muude varude eest	796	111
Varud kokku	225 809	156 712

2022. aastal on varusid allahinnatud nende neto realiseerimisväärtuseni 8 tuhande euro võrra (2021: 0 eurot) (lisa 21). Eelnevalt tehtud allahindlusi 2022. ja 2021. aastal ei tühistatud.

2022. aastal on kinnisvarainvesteeringutest ümberliigitatud varudesse kinnistuid summas 2242 tuhat eurot (2021: varudest ümberliigitati kinnistu kinnisvarainvesteeringutesse maksumusega 1045 tuhat eurot) (lisa 8).

Seisuga 31.12.2022 on laenude tagatisteks panditud varusid summas 136 482 tuhat eurot (31.12.2021: 90 959 tuhat eurot) (lisa 13).

Varude muutus on mõjutatud peamiselt omaarendatud korterite ehitus- ja müügietaapidest.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

tuhandetes eurodes

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Tütar- ettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukoha- maa	Põhitegevusala	Osaluse määr %	
				31.12.2021	31.12.2022
14975320	AS Riverito	Eesti	Finantsinvesteeringute haldamine	70	70
16157940	Kemtal Invest OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
11424097	OÜ Kaarnajärve Öppe- ja Spordibaas	Eesti	kinnisvara	100	100
AS Riverito (70%) kontserni tütarettevõtted:					
11520257	AS Merko Ehitus	Eesti	ehitus ja kinnisvara	72	72
11424080	AS Kapitel	Eesti	kinnisvara	100	100
10068022	Järvevana OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
AS Merko Ehitus (72%) kontserni tütarettevõtted:					
12203636	AS Merko Ehitus Eesti	Eesti	ehitus	100	100
11767130	AS Merko Infra	Eesti	ehitus	100	100
10723293	OÜ Tähelinna Kinnisvara	Eesti	kinnisvara	100	100
14747524	OÜ Vahi Lastehoid	Eesti	kinnisvara	100	100
14872152	OÜ Merko Kaevandused	Eesti	kaevandamine	100	100
16447329	OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara	Eesti	kavandamine	-	100
10344640	Tallinna Teede AS	Eesti	teedeehitus	100	100
11206791	OÜ Merko Investments	Eesti	valdus	100	100
40003304295	SIA Merks	Läti	ehitus	100	100
40003025769	SIA SK Viesturdarzs	Läti	kinnisvara	100	100
40003601982	SIA Industrialas Parks	Läti	kinnisvara	100	100
40003657280	SIA Merks Mājas	Läti	kinnisvara	100	100
40003680893	SIA Ropažu Priedes	Läti	kinnisvara	100	100
50003063391	SIA Zakusala Estates	Läti	kinnisvara	100	100
40103158964	PS Merko-Merks (likvideerimisel)	Läti	ehitus	100	100
40203036587	PS Merks-Ostas celtnieks	Läti	ehitus	65	65
40203099116	PS Merks Merko Infra	Läti	ehitus	100	100
40203453595	SIA Merko Buve	Läti	ehitus	-	100

111610080	UAB Merko Statyba	Leedu	ehitus	100	100
303306208	UAB Timana	Leedu	kinnisvara	100	100
304987396	UAB VPSP 2	Leedu	kinnisvara	100	100
305124421	UAB VPSP Projektai	Leedu	kinnisvara	100	100
12202430	OÜ Merko Property	Eesti	kinnisvara	100	100
302522060	UAB Balsiu mokyklos SPV	Leedu	kinnisvara	100	100
302552438	UAB Merko Bustas	Leedu	kinnisvara	100	100
302574064	UAB MN Projektas	Leedu	kinnisvara	100	100
305099427	UAB MB Projektas	Leedu	kinnisvara	100	100
302621756	UAB Statinių priežiūra ir administravimas	Leedu	kinnisvara	100	100
2463604-6	Merko Finland OY (likvideerimisel)	Soome	ehitus	100	100
916750323	Merko Investments AS	Norra	valdus	100	100
913324722	Merko Bygg AS (endine Peritus Entreprenør AS)	Norra	ehitus	56	56
926445855	Løkenskogen Bolig AS	Norra	kinnisvara	62	62

AS Kapital (100%) kontserni tütarettevõtted:

10726169	OÜ Delta Plaza	Eesti	kinnisvara	100	100
10378260	OÜ Kõltsu Mõis	Eesti	kinnisvara	100	100
10711771	OÜ Smuuli Kvartal	Eesti	kinnisvara	100	100
10722964	OÜ Veeilu	Eesti	kinnisvara	100	100
10728820	OÜ Mehed Ei Nuta	Eesti	kinnisvara	100	100
11302276	OÜ Sõpruse Investeeringud	Eesti	kinnisvara	94	94
11220963	Sõpruse Ärimaja OÜ	Eesti	kinnisvara	94	94
40003407381	SIA Kapital	Läti	kinnisvara	100	100
40103676080	SIA Polystar 2	Läti	kinnisvara	100	100
40003646431	SIA Darzciema nami	Läti	kinnisvara	51	51
40003523160	SIA MKEE	Läti	kinnisvara	75	75
40003523495	SIA Tirdzniecibas Centrs Pleskodāle	Läti	kinnisvara	75	75
126094641	UAB Centresta	Leedu	kinnisvara	100	100
125765062	UAB Panorama LT	Leedu	kinnisvara	75	75
211659210	UAB Kapital	Leedu	kinnisvara	100	100
123543013	UAB Agrejas	Leedu	kinnisvara	100	100
304115387	UAB Narbuto 5	Leedu	kinnisvara	100	100
66711967	ELL Real Estate Holding B.V.	Holland	kinnisvara	100	100
12927541	Arter Kinnisvara OÜ (kuni 05.04.2022 Tiigiveski Arenduse OÜ)	Eesti	kinnisvara	100	100
14637505	OÜ V5	Eesti	kinnisvara	100	100
14684060	OÜ Imanta	Eesti	kinnisvara	100	100
14929975	OÜ Kalasadama 10	Eesti	kinnisvara	100	100
16011738	OÜ Kalasadama Kai	Eesti	kinnisvara	100	100
16117840	OÜ Tähesaju 3	Eesti	kinnisvara	100	100
77566556	Kapitel CRE 1 B.V.	Holland	kinnisvara	100	100
40003601821	SIA Skanstes Biznesa Centrs	Läti	kinnisvara	100	100
40203295671	SIA Benjaminu Nams	Läti	kinnisvara	100	100
40103959609	SIA SBC 08	Läti	kinnisvara	100	100
40103959524	SIA SBC 10	Läti	kinnisvara	100	100
40103959613	SIA SBC 15	Läti	kinnisvara	100	100
40203134426	SIA SK 23	Läti	kinnisvara	100	100
304115355	UAB Rinktnes NT	Leedu	kinnisvara	100	100
28441478	Kapitel s.r.o.	Tšehhi	kinnisvara	100	100

2022. aastal teostati *Merko Ehitus kontsernis* järgmised muudatused:

* 21. oktoobril 2021 sõlmisid AS Merko Ehitus kontserni kuuluvad OÜ Merko Kaevandused ja AS Merko Infra ühinemislepingu, kus ühendavaks ühinguks on OÜ Merko Kaevandused. Ühinemise tulemusel lõppes ühendatav ühing AS Merko Infra likvideerimismenetlusega ning OÜ Merko Kaevandused sai ühendatava ühingu õigusjärglaseks. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendatava ühingu arvelt, oli 1. jaanuar 2022. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 28. aprillil 2022.

* 15. detsembril 2021 sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte SIA Merks Mājas lepingu 25%lise osaluse omandamiseks tütarettevõttes SIA Zakusala Estates mittekontrollivalt osanikult ZE-Holding ostuhinnaga 1,9 mln eurot. Peale täiendava osaluse omandamist muutus SIA Zakusala Estates SIA Merks Mājas 100%liseks tütarettevõtteks. Ostuhind tasuti 25. jaanuaril 2022.

* 16. märtsil 2022 omandas AS Merko Ehitus kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Merko Kaevandused 100%lise osaluse äriühingus OÜ Metsara-Metspere Kinnisvara, omakapitaliga 409 tuhat eurot ja ostuhinnaga 695 tuhat eurot. Tütarettevõtte soetamine on kontsernis kajastatud maa soetamisena ja näidatakse alates soetamise hetkest materiaalse põhivarana (lisa 9).

* 22. detsembril 2022 otsustas ASi Merko Ehitus juhatuse struktuuri korrastamiseks alustada 100%liste tütarettevõtete OY Merko Finland (Soome, ehitus ja arendus) ja PS Merko Merks (Läti, ehituse ühispakkumised) likvideerimisega, tulenevalt nendes äriühingutes sisulise tegevuse puudumisest. PS Merko Merks likvideerimine registreeriti 10. märtsil 2023 Läti äriregistris. OY Merko Finland likvideerimine plaanitakse lõpule viia 2023. aasta jooksul. Samaaegselt otsustati asutada Lätis 100% kontsernile kuuluvana ehitusvaldkonna tütarettevõtte SIA Merko Būve tugevdamaks spetsialiseerumist ja kaubamärgi ühtlustamist. 13. jaanuaril 2023 registreeriti SIA Merko Būve Läti äriregistris.

2022. aastal suurendati *Kapitel kontsernis* tütarettevõtte ELL Real Estate Holding B.V. omakapitali 8200 tuhande euro võrra ning tema tütarettevõtete omakapitale summas 8205 tuhat eurot (SIA Skanstes Biznesa Centrs 7980 tuhat eurot, OÜ Imanta 150 tuhat eurot, OÜ Kalasadama Kai 50 tuhat eurot ja OÜ Tähesaju 25 tuhat eurot).

Bilansipäeva järgselt (vt lisa 31) toimusid muudatused: 10. aprillil 2023. a. tehtud äriregistri kandega jõustus AS Riverito jagunemine eraldumise teel, mille tulemusena asutatud äriühing Kapitel Group OÜ omandas mh kõik AS-i Kapitel aktsiad ja Järvevana OÜ osa; samuti 18. aprillil 2023. a. tehtud äriregistri kandega jõustus Kemtal Grupp OÜ jagunemine eraldumise teel, mille tulemusena asutatud äriühing Kapitel Holding OÜ omandas muuhulgas Kapitel Group OÜ osa, Kemtal Invest OÜ osa, OÜ Kaarnajärve Öppe- ja Spordibaas osa.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

tuhandetes eurodes

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukoha- maa	Põhitegevusala	Osaluse määr %	
				31.12.2021	31.12.2022
AS Riverito (70%) kontserni sidusettevõte:					
11338475	OÜ Pihuvvere Kruus	Eesti	kaevandamine	50	-
AS Merko Ehitus (72%) kontserni sidusettevõte:					
12763430	Kodusadam OÜ	Eesti	kinnisvara	50	50
10722319	AS Connecto Eesti	Eesti	elektriehitus	35	50
AS Kapitel (100%) kontserni sidusettevõtted:					
10713422	Viru Väljaku Arenduse AS	Eesti	kinnisvara	50	50
10235684	OÜ Vara HTG	Eesti	kinnisvara	50	50
11427523	OÜ Kapitel Logistics	Eesti	kinnisvara	50	50
Järvevana OÜ (100%) sidusettevõte:					
12835980	Chimenela OÜ	Eesti	kinnisvara	50	50

25. veebruaril 2022 sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv AS Merko Ehitus Eesti lepingu Aardekapp OÜ-ga täiendava 15% osaluse (82 500 aktsia) omandamiseks AS-s Connecto Eesti. Leping on jätkuks 2. juunil 2021 sõlmitud osaluse omandamise kokkulepetele. Aktsiate üleminek toimus 28. veebruaril 2022. Peale täiendava osaluse omandamist kuulub Merko kontsernile 50% AS-ist Connecto Eesti. 2022. aastal tehtud investeering ühisettevõttesse sisaldab soetamisel identifitseeritud firmaväärtust summas 1169 tuhat eurot, mis suures osas on seotud ettevõtte võimega ühiselt võita Connecto kaubamärgi alt hangetes korduvaid pikaajalisi lepinguid ning valmisolekuga osaleda suurprojektides nii Eestis kui välisriikides.

24. mail 2022 müüs AS Riverito oma 50%lise osaluse sidusettevõttes OÜ Pihuvare Kruus müügihinnaga 20 tuhat eurot, müügikasum 13 tuhat eurot.

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Oman- damine	Müük	Divi dendid	Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
OÜ Pihuvare Kruus	7	0	-20	0	13	-
Kodusadam OÜ	2 326	0	0	0	902	3 228
AS Connecto Eesti	5 377	2 236	0	-560	2 614	9 667
Viru Väljaku Arenduse AS	6 300	0	0	-500	2 552	8 352
OÜ Vara HTG	-918	0	0	0	806	-112
OÜ Kapitel Logistics	12 474	0	0	0	1 129	13 603
Chimenela OÜ	119	0	0	-20	-1	98
Sidusettevõtjad kokku	25 685	2 236	-20	-1 080	8 015	34 836

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes

	Maa	Hoonestus- õigus	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021					
Soetusmaksumus	72 809	29	233 925	19 103	325 866
Akumuleeritud kulum	0	-14	-80 358	0	-80 372
Jääkmaksumus	72 809	15	153 567	19 103	245 494
Ostud ja parendused	0	0	407	59 745	60 152
Amortisatsioonikulu	0	-1	-7 809	0	-7 810
Müügid	0	0	-53	0	-53
Ümberliigitamised	0	0	1 391	-1 391	0
Ümberliigitamised varudesse	-2 242	0	0	0	-2 242
Muud muutused	171	0	-328	0	-156
31.12.2022					
Soetusmaksumus	70 738	29	235 342	77 457	383 567
Akumuleeritud kulum	0	-15	-88 167	0	-88 182
Jääkmaksumus	70 738	14	147 175	77 457	295 385
			2022	2021	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu			33 122	26 439	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud			14 565	10 477	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas			69	650	

Seisuga 31.12.2022 on laenude tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 174 428 tuhat eurot (31.12.2021: 173 949 tuhat eurot) (lisa 13).

Lisa 9 Materiaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021						
Soetusmaksumus	537	6 375	18 399	11 648	904	37 863
Akumuleeritud kulum	0	-2 313	-9 927	-7 970	0	-20 210
Jääkmaksumus	537	4 062	8 472	3 679	904	17 654
Ostud ja parendused	0	14	2 186	1 578	610	4 199
Soetamine äriühenduste käigus (lisa 6)	695	0	0	0	0	695
Amortisatsioonikulu	0	-283	-1 939	-722	0	-2 937
Müügid	0	0	-193	0	0	-161
Ümberliigitamised	-141	0	250	239	-348	0
Muud muutused	0	0	0	3	0	58
31.12.2022						
Soetusmaksumus	1 091	6 333	19 624	13 344	1 166	41 558
Akumuleeritud kulum	0	-2 540	-10 821	-8 561	0	-21 922
Jääkmaksumus	1 091	3 793	8 803	4 783	1 166	19 636

Põhivara müük on kajastatud jääkmaksumuses. Rahavoogude aruandes on müük müügihinnas ning müügitulem toodud ärikasumi korrigeerimisena.

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2022	2021
Masinad ja seadmed	343	174
Muud materiaalsed põhivarad	0	126
Kokku	343	300

Renditud põhivara kohta on toodud andmed lisa 11, rendimaksete kohta lisa 13.

Põhivara soetamine erineb põhivara soetamisest rahavoogude aruandes kapitalirenditud põhivara periodiseeritud maksete tõttu.

Seisuga 31.12.2022 on laenude tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 4241 tuhat eurot (31.12.2021: 3400 tuhat eurot) (lisa 13).

Lisa 10 Immateriaalne põhivara
tuhandetes eurodes

	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Muud	Ettemaksed	Kokku
31.12.2021					
Soetusmaksumus	236	2 027	114	84	2 461
Akumuleeritud kulum	-33	-1 392	-61	0	-1 486
Jääkmaksumus	203	635	53	84	975
Ostud ja parendused	-4	3	0	148	147
Amortisatsioonikulu	0	-260	-13	0	-273
Ümberliigitamised	0	103	12	-115	0
Muud muutused	0	2	0	0	2
31.12.2022					
Soetusmaksumus	232	2 133	166	117	2 648
Akumuleeritud kulum	-33	-1 650	-114	0	-1 797
Jääkmaksumus	199	483	52	117	851

Lisa 11 Kapitalirent
tuhandetes eurodes

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alus- valuuta
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Masinad ja seadmed	4 049	1 145	2 904	1,0%-2,49% +3-6 kuu euribor	EUR
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alus- valuuta
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Masinad ja seadmed	3 488	837	2 651	1,0%-2,49% +3-6 kuu euribor	EUR

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	3 459	2 881

Lisa 12 Kasutusrent
tuhandetes eurodes

	2022	2021	lisa
Kasutusrenditulu	33 337	26 461	19
	31.12.2022	31.12.2021	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	166 356	163 344	
Masinad ja seadmed	3 225	2 319	
Kokku	169 581	165 663	

Ülaltoodud andmed kasutusrenditulude kohta sisaldavad nii kinnisvarainvesteeringute kui ka materiaalse põhivara renditulu.

Lisa 13 Laenukohustised
tuhandetes eurodes

	31.12. 2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressi- määr	Alus- valuuta	Lõpp- tähtaeg	lisa
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	34 315	34 315	0	0	0,98%-2,1%+ 3-6 kuu euribor	EUR	31.12.2023	
Laenud muudelt seotud isikutelt	61	61	0	0	5%	NOK	31.01.2023	26
Lühiajalised laenud kokku	34 376	34 376	0	0				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	211 884	73 233	135 761	2 890	0,95%-2,7%+3-12 kuu euribor	EUR	27.03.2023- 31 12 2032	
Laenud sidusettevõtjatelt	19 500	0	19 500	0	3%	EUR	30 01 2025	26
Laenud muudelt seotud isikutelt	16 375	0	16 375	0	3%	EUR	30.07.2023- 31.12.2026	26
Pikaajalised laenud kokku	247 759	73 233	171 636	2 890				
Kapitalirendikohustused	4 049	1 145	2 904	0				11
Laenukohustused kokku	286 184	108 754	174 540	2 890				

	31.12. 2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressi- määr	Alus- valuuta	Lõpp- tähtaeg	lisa
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	3 520	3 520	0	0	0,98%-2,1%+ 6 kuu euribor	EUR	31.12.2022	
Lühiajalised laenud kokku	3 520	3 520	0	0				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	212 286	24 250	184 554	3 482	0,95%-2,7%+3-12 kuu euribor	EUR	05.04.2022-31 12 2032	
Laenud sidusettevõtjatelt	15 000	0	15 000	0	3%	EUR	30 01 2025	26
Laenud muudelt seotud isikutelt	16 949	0	16 949	0	3%	EUR	30.07.2023-31.12.2026	26
Laenud teistelt	56	56	0	0	4%+12 kuu euribor	EUR	01.12.2022	
Pikaajalised laenud kokku	244 291	24 306	216 503	3 482				
Kapitalirendikohustused	3 488	837	2 651	0				11
Laenukohustused kokku	251 299	28 663	219 154	3 482				

Võetud laenude ja muude kohustiste tagamiseks on kontsern sõlminud kommertspandilepinguid, seadnud hüpoteeke varadele ja pantinud tütarettevõtte aktsiad:

Kommertspandid

	31.12.2022	31.12.2021
Vallasvara	77 033	59 464
Finantsvarad	25 802	25 679
Kokku	102 835	85 143

UAB Balsiu mokyklos SPV finantsvarad, mis OÜ Merko Property on pantinud OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks investeerimislaenu summas 6557 tuhat eurot katteks (31.12.2021: 6082 tuhat eurot) ja UAB VPSP 2 finantsvarad, mis UAB Merko Statyba on pantinud AB SEB bankas kasuks investeerimislaenu summas 10 645 tuhat eurot katteks (31.12.2021: 11 508 tuhat eurot).

Hüpoteegid

	31.12.2022	31.12.2021	lisa
Varud	136 482	90 959	5
Materiaalne põhivara	4 241	3 400	9
Kinnisvarainvesteeringud	174 428	173 949	8
Kokku	315 151	268 308	

Aktsiapandid

Lisaks finantsvarade kommertspandile on OÜ Merko Property pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Balsiu mokyklos SPV osad OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaen summas 6557 tuhat eurot (31.12.2021: 6082 tuhat eurot). UAB Merko Statyba on pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB VPSP 2 aktsiad AB SEB bankas kasuks, millega on tagatud investeerimislaen summas 10 645 tuhat eurot (31.12.2021: 11 508 tuhat eurot).

Lisaks hüpoteegile kinnistule Vilniuses on AS Kapital pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Panorama LT aktsiad, kaubamärgi ja pangakontod AB SEB Vilniaus bankas kasuks. Antud pandiga on tagatud laen summas 58 125 tuhat eurot (31.12.2021: 59 042 tuhat eurot).

Rahavoogude aruandes on saadud laenudes kajastatud aruandeperioodil saadud pangalaene summas 141 915 tuhat eurot (2021: 43 373 tuhat eurot) ja saadud laene seotud osapooltelt summas 4588 tuhat eurot (2021: 15 049 tuhat eurot) (lisa 26). Samas saadud laenude tagasimaksed sisaldavad pangalaenude tagasimakseid summas 111 521 tuhat eurot (2021: 7127 tuhat eurot), seotud osapooltele laenude tagasimakseid 512 tuhat eurot (2021: 1424 tuhat eurot) (lisa 26) ja muudelt ettevõtetelt saadud laenude tagasimakseid summas 56 tuhat eurot (2021: 0 eurot).

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed
tuhandetes eurodes

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		lisa
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	51 455	49 322	2 133	
sidusettevõtetele	35	35	0	26
teistele	51 420	49 287	2 133	
Võlad töövõtjatele	12 878	12 878	0	15
Maksuvõlad	11 721	11 721	0	4
Ehitustööde tellijatel saada	5 850	5 850	0	
Intressivõlad	515	515	0	
seotud isikutele	94	94	0	26
teistele	421	421	0	
Muud võlad	1 969	1 969	0	
Saadud ettemaksed	24 433	20 148	4 285	
seotult isikutelt	40	40	0	26
teistelt	24 393	20 108	4 285	
Võlad ja ettemaksed kokku	108 821	102 403	6 418	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		lisa
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	34 026	31 913	2 113	
sidusettevõtetele	8	8	0	26
teistele	34 018	31 905	2 113	
Võlad töövõtjatele	12 603	12 603	0	15
Maksuvõlad	6 807	6 807	0	4
Ehitustööde tellijatel saada	7 014	7 014	0	
Intressivõlad	155	155	0	
seotud isikutele	110	110	0	26
teistele	45	45	0	
Muud võlad	3 264	3 002	262	
seotud isikutele	0	0	0	26
teistele	3 264	3 002	262	
Saadud ettemaksed	36 735	32 486	4 249	
seotult isikutelt	40	40	0	26
teistelt	36 695	32 446	4 249	
Võlad ja ettemaksed kokku	100 604	93 980	6 624	

Saadud ettemaksed sisaldavad ehituslepingute raames saadud ettemakseid summas 2743 tuhat eurot (31.12.2021: 10 522 tuhat eurot), elamuarenduse raames saadud ettemakseid (korterite ostjad) summas 16 911 tuhat eurot (31.12.2021: 22 028 tuhat eurot) ja kinnisvara üürikuude laekunud tagatisraha summas 4779 tuhat eurot (31.12.2021: 4185 tuhat eurot).

Lisa 15 Võlad töövõtjatele
tuhandetes eurodes

	31.12.2022	31.12.2021	lisa
Töötasude kohustis	8 867	8 716	
Puhkusetasude kohustis	4 011	3 887	
Võlad töövõtjatele kokku	12 878	12 603	14

Lisa 16 Eraldised
tuhandetes eurodes

	31.12.2021	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasu- tamine	31.12.2022	lisa
Ehituse garantiikohustise eraldis	3 771	2 275	-1 621	4 425	21
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	582	11	-585	8	21
Eraldis müüdnud projektide kulude katteks	3 537	8 705	-8 156	4 086	21
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	0	1 200	0	1 200	21, 24
Eraldis keskkonnareostuse likvideerimiseks	541	0	0	541	
Eraldis auditeerimise kulude katteks	138	164	-138	164	23
Edasilükkunud tulumaksukohustis	2 688	274	-354	2 608	4
Eraldised kokku	11 257	12 633	-10 854	13 032	
sh lühiajalised	8 569	12 355	-10 500	10 424	
garantiieraldis	3 771	2 275	-1 621	4 425	
muud eraldised	4 798	10 080	-8 879	5 999	
pikaajalised	2 688	274	-354	2 608	
maksueraldis	2 688	274	-354	2 608	

Garantiikohustuse reservi koostamise aluspõhimõtteks on ajalooliselt välja kujunenud statistiline osa ehituslepingute mahtudest. Ajalooliselt ei ole kasutatud eraldise summa oluliselt varieerunud moodustatud eraldise summast.

Müüdnud projektide eraldis baseerub projektide äriplaanalistel kogukuludel, mida pidevalt uuendatakse ja mis realiseerub vastavalt teostatud töödele.

Lisa 17 Tingimuslikud kohustised
tuhandetes eurodes

	31.12.2022	31.12.2021
Võimalikud dividendid	40 965	18 083
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	10 241	4 521
Ehitusaegne garantii tellijale	28 235	28 573
Pakkumusgarantii	10	31
Garantiiaja garantii	22 796	19 639
Ettemakse garantii	4 504	15 026
Käendused	500	1 466
Tingimuslikud kohustused kokku	107 251	87 339

Ehitusaegne garantii – garant tagab tellijale sõlmitud ehituslepingust tulenevate töövõtja kohustuste kohase täitmise.

Pakkumisgarantii – garant tagab pakkumise korraldajale, et pakkuja sõlmib korraldajaga lepingu vastavalt pakkumise tingimustele.

Garantiiaja garantii – garant tagab tellijale ehituse garantiiajal ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamise.

Ettemakse garantii – garant tagab ostjale/tellijale ettemakse tagastamise juhul, kui tarnija ei tärni kaupa või osuta lubatud teenust.

Käendus – kontsern tagab kolmandale osapoolale kontserni ettevõtte poolt võetud kohustuse (näiteks teenuse osutamine kindla aja jooksul kokkulepitud mahus) kohast täitmist.

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsioonide esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Kontserni juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

Lisa 18 Osakapital

tuhandetes eurodes

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	10	10
Osanike ja osade arv	7	7

2022. aastal osakapitalis muutusi ei toimunud.

Lisa 19 Müügitulu

tuhandetes eurodes

Müügitulu jaotus geograafiliste piirkondade lõikes

	2022	2021
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	183 545	204 101
Läti	110 983	65 550
Leedu	103 805	80 410
Tšehhi	1 832	1 539
Müük Euroopa Liidu riikidele kokku	400 165	351 600
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	7 426	10 240
Müügitulu kokku	407 591	361 840

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

	2022	2021	lisa
Ehitusteenused	195 644	225 455	
Kinnisvaraarenduste müük	161 092	95 107	
Kasutusrent	33 337	26 461	12
Kinnisvara haldus	13 646	10 124	

Reklaamiteenused	2 516	2 306
Muud teenused	1 356	2 387
Kokku	407 591	361 840

Lisa 20 Muud äritulud
tuhandetes eurodes

	2022	2021	lisa
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	16	24	8
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	314	240	9
Trahvid, viivised ja hüvitised	537	402	
Intressitulud äritegevusest	2 260	2 157	
Laekunud ebatõenäolised nõuded	223	2	
Muud	311	2 557	
Muud äritulud kokku	3 661	5 382	

Lisa 21 Müüdnud toodangu kulu
tuhandetes eurodes

	2022	2021	lisa
Tooraine ja materjal	63 665	49 647	
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	54 926	22 281	
Tööjõukulud	29 124	26 726	25
Amortisatsioonikulu	9 981	9 124	9, 10, 11
Ehitusteenused	112 578	144 126	
Projekteerimine	8 561	5 021	
Kinnisvara halduskulud	14 420	9 764	
Ehitismehhanismid ja transport	9 228	10 048	
Eraldised	11 291	7 565	16
Varude allahindlus	8	0	5
Muud	13 586	11 166	
Müüdnud toodangu kulu kokku	327 368	295 468	

Lisa 22 Turustuskulud
tuhandetes eurodes

	2022	2021	lisa
Transpordikulud	213	162	
Tööjõukulud	3 504	3 130	25
Amortisatsioonikulu	170	159	9, 10, 11
Reklaam, sponsorlus	3 349	2 696	
Ehituskonkursid	59	8	
Muud	688	252	
Turustuskulud kokku	7 983	6 407	

Lisa 23 Üldhalduskulud
tuhandetes eurodes

	2022	2021	lisa
Transpordikulud	446	380	
Mitmesugused bürookulud	701	537	
Tööjõukulud	13 662	11 974	25
Amortisatsioonikulu	862	841	9, 10, 11
Arvutustehnika ja tarkvara	650	660	
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	1 412	1 251	
Eraldised	160	-64	16
Muud	1 700	1 844	
Üldhalduskulud kokku	19 593	17 423	

Lisa 24 Muud ärikulud
tuhandetes eurodes

	2022	2021	lisa
Trahvid, viivised ja hüvitised	170	162	
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	248	230	
Eraldised	900	0	16
Muud	702	436	
Muud ärikulud kokku	2 020	828	

Lisa 25 Tööjõukulud
tuhandetes eurodes

	2022	2021	lisa
Palgakulu	36 867	33 431	
Sotsiaalmaksud	9 423	8 399	
Tööjõukulud kokku	46 290	41 830	21, 22, 23
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	705	696	

Lisa 26 Seotud osapooled
tuhandetes eurodes

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2022	31.12.2021	lisa
LÜHIAJALISED			
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	8 239	3 069	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	347	348	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	29	
Muud seotud isikud	141	185	
Nõuded ja ettemaksed kokku	8 727	3 635	3
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	61	0	13
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	35	8	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	94	110	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40	40	
Võlad ja ettemaksed kokku	169	158	14
PIKAAJALISED			
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	4 691	5 209	3
Laenukohustised			
Sidusettevõtjad	19 500	15 000	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 375	16 949	
Laenukohustised kokku	35 875	31 949	13
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	262	14

ANTUD LAENUD

	31.12.2020	antud	laekunud	31.12.2021	intressitulu	lisa
Sidusettevõtjad	2 069	6 041	-1 811	6 299	230	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 500	0	-1 500	0	0	
Antud laenud kokku	3 569	6 041	-3 311	6 299	230	3
	31.12.2021	antud	laekunud	31.12.2022	intressitulu	lisa

Sidusettevõtjad	6 299	3 885	-550	9 634	351	3
-----------------	-------	-------	------	-------	-----	---

LAENUKOHUSTISED

	31.12.2020	saadud	tagastatud	31.12.2021	intressikulu	lisa
Sidusettevõtjad	0	15 000	0	15 000	314	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 380	49	-1 480	16 949	526	
Antud laenud kokku	18 380	15 049	-1 480	31 949	840	13

	31.12.2021	saadud	tagastatud	31.12.2022	intressikulu	lisa
Sidusettevõtjad	15 000	4 500	0	19 500	509	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 949	88	-601	16 436	504	
Antud laenud kokku	31 949	4 588	-601	35 936	1 013	13

MÜÜDUD TEENUSED

	2022	2021
Sidusettevõtjad	30 239	6 308
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 667	1 588
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	186	399
Müüdud teenused kokku	35 092	8 295

OSTETUD TEENUSED

	2022	2021
Sidusettevõtjad	203	145
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1
Ostetud teenused kokku	203	146

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2022	2021
Arvestatud tasu	2 109	1 662

Laenukohustistes 2021. aastal laenude tagastus summas 1480 tuhat eurot sisaldab laenu seotud isikult summas 56 tuhat eurot ümberliigitamist laenuks mitteseotud isikult. Laenukohustistes 2022. aastal laenude tagastus summas 601 tuhat eurot sisaldab 87 tuhande euro väikeaktsionäride poolt antud laenu ümberliigitamist laenusaaaja omakapitali.

Seotud osapoolte laenude täiendav info on toodud lisades 3 ja 13.

Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindu ning seotud osapoolte vastu olevates nõuetes ei ole teostatud allahindluseid.

Kontsernis valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

Osaühingu juhatuse liige ei ole vaadeldaval aruandeaastal saanud Osaühingult tasu ja soodustusi. Samuti puuduvad juhatuse liikmega seotud tingimuslikud kohustused.

Lisa 27 Konsolideerimata bilanss
tuhandetes eurodes

	31.12.2022	31.12.2021
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	5 451	3 264
Nõuded ja ettemaksed	739	1 827
	6 189	5 091
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	306 473	314 901
Finantsinvesteeringud	0	0
Nõuded ja ettemaksed	671	602
Materiaalne põhivara	0	0
	307 144	315 503
VARAD KOKKU	313 334	320 594
KOHUSTISED		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	26	23
	26	23
KOHUSTISED KOKKU	26	23
OMAKAPITAL		
Osakapital	10	10
Ülekurss	209 003	209 003
Muud reservid	103 682	110 932
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	627	559
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14	67
OMAKAPITAL KOKKU	313 308	320 571
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	313 334	320 594

Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne
tuhandetes eurodes

	2022	01.12.2020- 31.12.2021
Müügitulu	0	0
Müüdud toodangu kulu	0	0
Brutokasum	0	0
Üldhalduskulud	-64	-39
Muud äritulud	0	0
Ärikasum	-64	-39
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	0
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	0
Muud finantstulud ja -kulud	50	106
Kasum enne maksustamist	-14	67
Aruandeaasta puhaskasum	-14	67

Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne
tuhandetes eurodes

	2022	01.12.2020- 31.12.2021
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum	-64	-39
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	0	0
muud korrigeerimised	0	0
Korrigeerimised kokku	0	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	1
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3	6
Makstud intressid ja muud finantskulud	0	0
Rahavood äritegevusest kokku	-61	-32
Investeeringustegevuse rahavoog		
Tütarettevõtjate omakapitali suurendamine	-5 650	-35 394
Tütarettevõtjate omakapitali vähendamine	14 078	7 039
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel		0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	0
Muude finantsinvesteeringute soetus	0	0
Antud laenud	-430	-2 105
Antud laenude tagasimaksed	1 458	3 397
Laekunud intressid	42	543
Saadud dividendid	0	0
Rahavood investeeringustegevusest kokku	9 498	-26 520
Finantseerimistegevuse rahavoog		
Omakapitalist tehtud väljamaksed	-7 250	26 940
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-7 250	26 940
Rahavood kokku	2 187	388
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 264	2 876
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 187	388
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 451	3 264

Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne
tuhandetes eurodes

	Osakapita I	Ülekurss	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 01.12.2020	9	159 003	83 992	559	243 563
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	67	67
Muud muutused omakapitalis	1	50 000	26 940	0	76 941
Saldo 31.12.2021	10	209 003	110 932	626	320 571
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-314 901

Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil 246 396

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021 252 066

Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-14	-14
Vabatahtliku reservi vähendamine	0	0	-7 250	0	-7 250
Saldo 31.12.2022	10	209 003	103 682	612	313 307

Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus -306 473

Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil 266 674

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022 273 508

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele summa, millest osaühing võib teha osanikele väljamakseid.

Lisa 31 Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeperioodi järgselt AS Riverito jagunes eraldumise teel ning 10. aprillil 2023. a. tehti selle kohta kanded äriregistrisse. Selle jagunemise tulemusel asutati Kapitel Group OÜ, mis on omandav ühing ning määratud osa jagunenud ühingu varast (sh kõik AS Kapitel aktsiad ja Järvevana OÜ osa) läks üle omandavale ühingule ning kõik jagunenud ühingu aktsionärid said ka omandava ühingu osanikeks (sh Kemtal Grupp OÜ sai osaluse 70%). Jagunemise tulemusel AS Kapitel (ja selle kontserni ettevõtted) ja Järvevana OÜ ei kuulu enam AS Riverito kontserni. Samas jätkuvalt kuulub AS Riverito kontserni AS Merko Ehitus (ja selle kontserni ettevõtted).

Seejuures aruandeperioodi järgselt ka Kemtal Grupp OÜ jagunes eraldumise teel ja 18. aprillil 2023. a. tehti selle kohta kanded äriregistrisse. Selle jagunemise tulemusel asutati Kapitel Holding OÜ, mis on omandav ühing ning määratud osa jagunenud ühingu varast (sh Kapitel Group OÜ osa, Kemtal Invest OÜ osa, OÜ Kaarnajärve Öppe- ja Spordibaas osa) läks üle omandavale ühingule ning kõik jagunenud ühingu osanikud said ka omandava ühingu osanikeks. Selle jagunemise tulemusel AS Kapitel (ja selle kontserni ettevõtted) ja Järvevana OÜ ei kuulu tütarettevõtja kaudu enam Kemtal Grupp OÜ kontserni. Samas jätkuvalt kuulub vastavalt eeltoodule Kemtal Grupp OÜ kontserni AS Riverito (ning selle kaudu AS Merko Ehitus ja selle kontserni ettevõtted).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2023

Kemtal Grupp OÜ (registrikood: 16160438) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS ANNUS	Juhatuse liige	16.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kemtal Grupp OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kemtal Grupp OÜ ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2022;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksperide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitoritegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Kontsernist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate

oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi 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 pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Janno Hermanson
Vandeauditor, litsents nr 570

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

16. juuni 2022
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Kemtal Grupp OÜ (registrikood: 16160438) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	16.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek / otsus

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide kasum (kahjum)	23 525
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 251
Kokku	51 776

Jätta kasum jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide kasum (kahjum)	23 525
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 251
Kokku	51 776

Jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Kemtal Grupp OÜ tegevusala: Valdusfirmade tegevus EMTAK kood 64201.

Müügitulu aruandeaastal: 0 eurot (vt konsolideerimata kasumiaruanne - lisa 28).

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Annus	36010050241	Keibu küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond, Eesti	3000 EUR (Lihtomand)
Tiina Annus	46204230347	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	500 EUR (Lihtomand)
Martin Rebane	38804052723	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1500 EUR (Lihtomand)
Karl Gustav Annus	39702280337	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1500 EUR (Lihtomand)
Eva-Liis Annus	48812280234	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1500 EUR (Lihtomand)
Birgit Selde	48911200318	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	500 EUR (Lihtomand)
Anna-Maria Annus	48708090230	Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 56805222
E-posti aadress	toomas.annus@merko.ee