

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: aktsiaselts Restor

registrikood: 10049450

tänavanimi, maja number: Lai 29

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10133

telefon: +372 6313256

faks: +372 6313361

e-posti aadress: restor@restor.ee

veebilehe aadress: www.restor.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 9 Varud	16
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 11 Materiaalne põhivara	18
Lisa 12 Immateriaalne põhivara	19
Lisa 13 Kasutusrent	19
Lisa 14 Laenukohustused	20
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad	21
Lisa 17 Aktsiakapital	22
Lisa 18 Müügitulu	22
Lisa 19 Muud äritulud	22
Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused	23
Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud	23
Lisa 22 Tööjõukulud	23
Lisa 23 Finantstulud ja -kulud	24
Lisa 24 Tulumaks	24
Lisa 25 Seotud osapooled	24
Lisa 26 Konsolideerimata bilanss	26
Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne	27
Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	29

Tegevusaruanne

2012. aastal on AS Restor koostanud konsolideeritud majandusaasta aruande.

AS Restor konsolideerimisgruppi kuuluvad 100%-lise osalusega tütarettevõtted OÜ Tendrup ja Carl Engeli Maja OÜ. AS Restor omab ka investeringuid sidusettevõtetes OÜ Creo Kinnisvara, OÜ Crossnet Systems ja OÜ Apotheke Magistratus.

AS Restor konsolideerimisgrupp jätkas äritegevust põhilistel tegevusaladel: projekteerimine, ehitamine, hoonete rekonstrueerimine, restaureerimine ja kinnisvara arendamine. AS Restor tütarettevõtte OÜ Tendrup tegeleb väiksemate ehitustöödega ja mõnede spetsiifiliste materjalide maaletoomisega, kuid seoses üldise madalseisuga ehitusturul oli tegevus 2012. aastal suhteliselt tagasihoidlik. OÜ Tendrup kaudu kuulub grupile osalus sidusettevõttes OÜ Crossnet Systems. AS-le Restor kuulub osalus sidusettevõttes OÜ Creo Kinnisvara, mis tegeleb erinevate kinnistute haldamisega Tallinna vanalinnas. AS-i Restor tütarettevõtte Carl Engeli Maja OÜ tegeleb kinnisvara arendamisega. Majandusaastal soetas Carl Engeli Maja OÜ sidusettevõtte OÜ Apotheke Magistratus.

Konsolideerimisgrupi müügitulu 2012. aastal moodustas 6,4 miljonit eurot ja aruandeaastal teeniti puhaskasumit 248 tuhat eurot. EBITDA oli 293 tuhat eurot. Vaatamata käibe langusele võrreldes eelmise majandusaastaga suutsime 2012. kasumit kasvatada.

2012. aastal jätkus maailmas ja Eestis üldine ebastabiilne majanduslik olukord, kuid oli näha juba teatud langusejärgseid stabiliseerumise märke. Kinnisvaraarenduse ja ehitussektori paranemine võtab aga peale langust aega. Selleks peab turule tekkima investeerimishuvilisi, kellel on finantsressurssi, kes on krediitvõimelised ja ka pankadel peab tekkima soov uusi projekte finantseerida. Seega taastumisjärgses faasis võtab see kõik aega. 2013. aastaks võib ennustada teatud turu elavnemist nendes sektorites, kuid suureks turu tõusuks ei näe põhjust. Eelkõige hakkavad huvi pakkuma hea asukoha ja infrastruktuuriga arendusobjektid. Ehitusturu tellimustest moodustavad põhilised tööd riigihanked, erasektor on jätkuvalt suhteliselt passiivne. 2013. aastal mõjutab ehitusturgu oluliselt ka CO2 kvoodimüügist rahastatavate projektide vähenemine.

AS Restor konsolideerimisgrupp on suutnud suure ja pika langusega kohaneda, oleme olnud võimelised kulusid kontrollima ning teenima 2012. majandusaastal kasumit. Oleme säilitanud ettevõtetes majandusliku stabiilsuse ja likviidsuse. Ettevõtte on jätkuvalt jätkusuutlikud.

Suuremad ja keerulisemad objektid 2012. aastal olid:

- Rekonstrueerimistööd Tallinna vanalinna erinevatel objektidel;
- Vihula mõisakompleksi projekteerimise ning restaureerimise jätkamine ja kohandamine hotellikompleksiks;
- erinevad tööd Von Stackelbergi hotellis;
- mitmesugused ehitustööd Kreutzwaldi hotellis;
- rekonstrueerimistööd Viru hotellis;
- Eesti Loodusmuuseumi rekonstrueerimine;
- Männiku talu taastamine Lahemaal

Projekteerimisel olid tähtsamateks ja huvitavamateks töödeks:

- Padise kloostri projekteerimine;
- Vihula mõisa projekti täiendamine;
- erinevad objektid Tallinna vanalinnas.

Väljavaated aastaks 2013:

Eesti majandus sõltub sellest, mis toimub Euroopa Liidus ja meie naaberturgudel. Siseturu nõudlus on kasvanud ja Eesti enda majandus on heas olukorras, mis pikemas perspektiivis peaks mõjuma positiivselt ka kinnisvara- ja ehitussektorile. Samas ei ole muutused turul nii kiired, et see üldine majanduse kasvule pöördumine toimuks olulise elavnemisega nendes sektorites.

Usume, et turu elavnedes tekib tellijatel esmane huvi meie objektide vastu, mis paiknevad hinnatud kohas ja kus on olemas ka hea kvaliteediga infrastruktuur. See peaks andma meie ettevõtetele teatud eelise.

AS Restor läheb 2013. aastasse hea majandusolukorraga, omades piisavat likviidsust. Ettevõtte omakapital on kaks korda suurem kohustustest ja pankade laenu moodustavad alla 20% omakapitalist ning lühiajaliste kohustuste kattekordaja on 2,6.

Vaatamata keerulistele aegadele omame lepinguid, oleme jätkusuutlikud ja optimistlikud.

2013. aasta eesmärgid on järgmised:

- säilitada ettevõtete stabiilsus ja jätkusuutlikkus muutuval turul;
- aktiivselt osaleda turul objektide saamiseks, unustamata ka naaberturge;
- püüda tegutseda 3-4%-ilise rentaablusega.

2012. aastal moodustasid nõukogu ja juhatuse liikmete tasud kokku 101,5 tuh eurot. Keskmine töötajate arv oli 54 . Tööjõukulu oli 1,33 milj eurot.

Emaettevõtte peamised finantssuhtarvud:	2012	2011
Käibe kasv/kahanemine	-28,84%	2,32%
Kasumi kasv/kahanemine	6,98%	154,04%
Puhasrentaablus	4,40%	2,93%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,6	2,08
ROA	3,56%	3,08%
ROE	5,02%	4,78%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv/kahanemine (%) = (müügitulu 2012- müügitulu 2011)/ müügitulu 2011 *100

Kasumi kasv/kahanemine (%) = ((puhaskasum (-kahjum) 2012- puhaskasum (-kahjum) 2011))/ puhaskasum (-kahjum) 2011 *100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum (-kahjum)/müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum (-kahjum)/varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum (-kahjum)/omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 011 041	2 173 300	2
Finantsinvesteeringud	767 108	492 704	3
Nõuded ja ettemaksed	424 381	630 929	4
Varud	1 223 675	1 793 505	9
Kokku käibevara	4 426 205	5 090 438	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	271 472	187 092	6
Kinnisvarainvesteeringud	2 878 927	2 982 770	10
Materiaalne põhivara	352 380	385 626	11
Kokku põhivara	3 502 779	3 555 488	
Kokku varad	7 928 984	8 645 926	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	600 000	511 292	14
Võlad ja ettemaksed	990 946	1 786 194	15
Kokku lühiajalised kohustused	1 590 946	2 297 486	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	511 292	600 000	14
Kokku pikaajalised kohustused	511 292	600 000	
Kokku kohustused	2 102 238	2 897 486	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	135 846	135 846	17
Ülekurss	25 622	25 622	
Kohustuslik reservkapital	24 018	24 018	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 393 147	5 330 480	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 113	232 474	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	5 826 746	5 748 440	
Kokku omakapital	5 826 746	5 748 440	
Kokku kohustused ja omakapital	7 928 984	8 645 926	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	6 362 284	8 775 195	18
Muud äritulud	28 798	17 868	19
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-8 632	0	
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara valmistamisel	0	75 242	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 527 817	-6 705 138	20
Mitmesugused tegevuskulud	-224 557	-420 942	21
Tööjõukulud	-1 334 410	-1 268 165	22
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-135 888	-137 924	10,11
Muud ärikulud	-2 320	-25 012	
Ärikasum (kahjum)	157 458	311 124	
Finantstulud ja -kulud	90 655	-78 650	23
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	248 113	232 474	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 113	232 474	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	248 113	232 474	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	157 458	311 124	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	135 888	137 925	10,11
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 382	-203	19
Kokku korrigeerimised	134 506	137 722	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	206 978	-67 231	
Varude muutus	569 830	172 206	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-793 976	56 165	
Kokku rahavood äritegevusest	274 796	609 986	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-71 464	11
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 583	1 667	11
Netorahavoog tütarettevõtete ja äritegevuste soetamisel	0	2 502	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-80 007	0	8
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-219 440	-27 586	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	227 193	3
Antud laenud	-489	-2 500	
Laekunud intressid	13 850	27 390	
Laekunud dividendid	38 356	20 699	
Muud laekumised investeerimistegevusest	36 752	0	8
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-208 395	177 901	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-166 940	
Makstud intressid	-38 959	-43 165	
Makstud dividendid	-169 808	-116 743	24
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-208 767	-326 848	
Kokku rahavood	-142 366	461 039	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 173 300	1 712 209	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-142 366	461 039	
Valuutakursside muutuste mõju	-19 893	52	23
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 011 041	2 173 300	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	135 659	25 622	24 018	5 526 627	5 711 926
Aruandeaasta kasum (kahjum)				232 474	232 474
Makstud dividendid				-116 743	-116 743
Muud muutused omakapitalis	187			-79 404	-79 217
31.12.2011	135 846	25 622	24 018	5 562 954	5 748 440
Aruandeaasta kasum (kahjum)				248 114	248 114
Makstud dividendid				-169 808	-169 808
31.12.2012	135 846	25 622	24 018	5 641 260	5 826 746

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 17.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Restor 2012. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS-i standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2012. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Restor (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete OÜ Tendrup ja OÜ Carl Engeli Maja finantsnäitajad.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (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, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel) ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusel.

Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui kontsern on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid sidusettevõtte vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Konsolideeritud aastaaruande lisades on esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded.

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

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

(a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud

sisemise intressimääraga);

(b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (aktsiad ja muud omakapitali instrumendid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulusemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);

(c) Õiglase väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende õiglasele väärtusele.

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Väärtuse languse tühistamised:

(a) Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusest ja bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

(b) Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

(c) Õiglases väärtuses väärtuse muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi kajastatavate finantsvarade allahindluse tühistamisel lähtutakse järgnevast: aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine omakapitali ümberhindluse reservis; võlakirjade ja muude võlainstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine kasumiaruandes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused, hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse), kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes

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

Varud

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (materjalide ning ostetud teenuste maksumus, tööliste palgad).

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansil lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kontserni kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 3-10% aastas.

Hilisemad 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1500 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1500 euro, kantakse vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

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. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Tarkvara

Immateriaalse varana kajastatakse ostetud arvutitarkvara, mis ei ole seonduva riistvara lahutamatu osa. Arvutitarkvara jooksva hooldusega seotud kulud kajastatakse kasumiaruandes kuludena. Arvutitarkvara kulud amortiseeritakse hinnangulise kasuliku eluea jooksul, mille pikkus on kuni 2 aastat.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	kuni 33
Seadmed	kuni 7
Transpordivahendid	5
Muu inventar ja IT seadmed	kuni 7

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Rendid

Kontsern kui rentnik.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kontsern kui rendileandja.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis põhivarana või kinnisvarainvesteeringuna. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest.

Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Kontserni bilansis on moodustatud garantiieraldis summas, mis on vajalik bilansipäevaks osutatud ehitusteenustega seotud garantiikohustuse rahuldamiseks. Eraldise hindamisel on lähtutud majandusaastal teostatud tööde tehnoloogia keerukusest ja mahust.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi on maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Tulud

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

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

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Osutatava teenuse valmidusaste määratakse kasutades teenuse osutamisega seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste

kogukuludega .

Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu või projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et kontsern suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Juhul kui bilansipäeval ületab ostjale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustuse real „Võlad ja ettemaksed. Juhul kui ostjale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis real „Nõuded ja ettemaksed“.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	836	558
Arvelduskontod	65 723	18 415
Tähtajalised hoiused	1 944 482	2 154 327
Kokku raha	2 011 041	2 173 300

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud		
31.12.2010	376 246	398 630	774 876	
Soetamine	27 586	0	27 586	
Müük müügihinnas või lunastamine	-80 340	-146 853	-227 193	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-19 926	-62 639	-82 565	23
31.12.2011	303 566	189 138	492 704	
Kajastatud õiglases väärtuses	303 566	189 138	492 704	
Soetamine	19 440	200 000	219 440	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	14 786	40 178	54 964	23
31.12.2012	337 792	429 316	767 108	
Kajastatud õiglases väärtuses	337 792	429 316	767 108	

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	360 627	360 627	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	380 981	380 981	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-20 354	-20 354	0	0	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded			0	0	
Muud nõuded	36 582	36 582	0	0	
Laenunõuded	2 989	2 989	0	0	
Intressinõuded	495	495	0	0	
Viitlaekumised	33 098	33 098	0	0	
Ettemaksed	27 172	27 172	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	26 600	26 600	0	0	
Muud makstud ettemaksed	572	572	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	424 381	424 381	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	467 207	467 207	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	467 207	467 207	0	0	
Muud nõuded	137 537	137 537	0	0	
Laenunõuded	2 500	2 500	0	0	
Intressinõuded	554	554	0	0	
Viitlaekumised	134 483	134 483	0	0	
Ettemaksed	26 185	26 185	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	25 341	25 341	0	0	
Muud makstud ettemaksed	844	844	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	630 929	630 929	0	0	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 587	37 881
Üksikisiku tulumaks	29 048	32 334
Erisoodustuse tulumaks	534	695
Sotsiaalmaks	52 059	58 537
Kohustuslik kogumispension	1 931	1 864
Töötuskindlustusmaksed	4 506	5 875
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	93 665	137 186

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	245 872	161 492	8
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	25 600	25 600	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	271 472	187 092	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10458059	OÜ Tendrup	Eesti	kinnisvara haldamine	100	100
11124946	Carl Engeli Maja OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	100	100

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10312232	OÜ Creo Kinnisvara	Eesti	kinnisvara haldamine	44.58	44.58
10870564	OÜ Crossnet Systems	Eesti	kinnisvara arendus	33.33	33.33
10037151	OÜ Apotheke Magistratus	Eesti	kinnisvara rentimine ja haldamine	0	29.70

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2012
OÜ Creo Kinnisvara	96 068		-35 656	65 307	-36 752	88 967
OÜ Crossnet Systems	65 424			-612		64 812
OÜ Apotheke Magistratus	0	80 007		12 086		92 093
Kokku	161 492	80 007	-35 656	76 781	-36 752	245 872

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Apotheke Magistratus	29	12.06.2012	80 007

OÜ Creo Kinnisvara on sidusettevõtte otseinvesteeringuna, OÜ Crossnet Systems ja OÜ Apotheke Magistratus on sidusettevõtted tütaretevõtete kaudu.

Majandusaastal vähendati OÜ Creo Kinnisvara osakapitali osade nimiväärtuse vähendamise teel 82 459 euro võrra. Seoses sellega toimus rahaline väljamakse summas 36 752 eurot.

Lisa 9 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Maa ja elamukvartali ehitus	1 217 684	1 755 081
Ettemaksed hankijatele	5 991	38 424
Kokku varud	1 223 675	1 793 505

Majandusaastal ei ole toimunud varude allahindlusi.

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	3 456 749	3 456 749
Akumuleeritud kulum	-455 198	-455 198
Jääkmaksumus	3 001 551	3 001 551
Amortisatsioonikulu	-106 746	-106 746
Muud muutused	87 965	87 965
31.12.2011		
Soetusmaksumus	3 544 714	3 544 714
Akumuleeritud kulum	-561 944	-561 944
Jääkmaksumus	2 982 770	2 982 770
Amortisatsioonikulu	-103 843	-103 843
31.12.2012		
Soetusmaksumus	3 544 714	3 544 714
Akumuleeritud kulum	-665 787	-665 787
Jääkmaksumus	2 878 927	2 878 927

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	87 244	88 430
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	27 419	22 423

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010					
Soetusmaksumus	20 300	572 715	54 404	33 783	681 202
Akumuleeritud kulum	0	-273 375	-34 845	-29 955	-338 175
Jääkmaksumus	20 300	299 340	19 559	3 828	343 027
Ostud ja parendused	0	75 242	0	0	75 242
Amortisatsioonikulu	0	-19 677	-8 330	-3 172	-31 179
Müügid	0	0	-1 464	0	-1 464
31.12.2011					
Soetusmaksumus	20 300	647 957	45 175	33 783	747 215
Akumuleeritud kulum	0	-293 052	-35 410	-33 127	-361 589
Jääkmaksumus	20 300	354 905	9 765	656	385 626
Amortisatsioonikulu	0	-26 522	-4 867	-656	-32 045
Müügid	0	0	-1 201	0	-1 201
31.12.2012					
Soetusmaksumus	20 300	647 957	39 371	33 783	741 411
Akumuleeritud kulum	0	-319 574	-35 674	-33 783	-389 031
Jääkmaksumus	20 300	328 383	3 697	0	352 380

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed	2 583	1 667
Transpordivahendid	2 583	1 667
Kokku	2 583	1 667

Rahavoogude aruandes on 2011 aastal elimineeritud real Tasutud materiaalse põhivara soetamisel mitterahaline tehing summas -3 778 eurot.

Lisa 12 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	12 713	12 713
Akumuleeritud kulum	-12 713	-12 713
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2011		
Soetusmaksumus	10 300	10 300
Akumuleeritud kulum	-10 300	-10 300
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2012		
Soetusmaksumus	3 954	3 954
Akumuleeritud kulum	-3 954	-3 954
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	123 981	125 233
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 626 973	1 687 441
Muud varad	333 733	358 639
Kokku	1 960 706	2 046 080

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	77 916	93 278
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	44 005	40 419
1-5 aasta jooksul	65 859	37 210

Lisa 14 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen	600 000	600 000			EUR	14.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	600 000	600 000				
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	511 292		511 292		EUR	08.09.2015
Pikaajalised laenud kokku	511 292		511 292			
Laenukohustused kokku	1 111 292	600 000	511 292			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen	511 292	511 292			EUR	08.09.2012
Lühiajalised laenud kokku	511 292	511 292				
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	600 000	0	600 000		EUR	14.12.2013
Pikaajalised laenud kokku	600 000	0	600 000			
Laenukohustused kokku	1 111 292	511 292	600 000			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	1 384 517	1 488 115
Kokku	1 384 517	1 488 115

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	384 871	384 871	0	0	
Võlad töövõtjatele	109 861	109 861	0	0	
Maksuvõlad	93 665	93 665	0	0	5
Muud võlad	391 991	391 991	0	0	
Intressivõlad	1 305	1 305	0	0	
Muud viitvõlad	390 686	390 686	0	0	
Saadud ettemaksed	10 558	10 558	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	10 558	10 558	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	990 946	990 946	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	621 801	621 801	0	0	
Võlad töövõtjatele	124 716	124 716	0	0	
Maksuvõlad	137 186	137 186	0	0	5
Muud võlad	890 655	890 655	0	0	
Intressivõlad	2 576	2 576	0	0	
Muud viitvõlad	888 079	888 079	0	0	
Saadud ettemaksed	11 836	11 836	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	11 836	11 836	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 786 194	1 786 194	0	0	

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	4 474 308	4 445 746
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 166 952	1 117 208
Kokku tingimuslikud kohustused	5 641 260	5 562 954

Võimalikud dividendid sisaldavad maksuvaba dividendi jääki summas 84 347 eurot (2011: 242 917 eurot).

Lisa 17 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	135 846	135 846
Aktsiate arv (tk)	21 226	21 226
Aktsiate nimiväärtus	6.40	6.40

Kontserni emaettevõtte aktsiakapital seisuga 31.12.2012 koosneb 21226 lihtaktsiast nimiväärtusega 6.40 eurot , mille eest on täielikult tasutud.

Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 362 284	8 775 195
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 362 284	8 775 195
Kokku müügitulu	6 362 284	8 775 195
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	6 031 875	8 320 681
Arhitektitegevused	186 504	296 612
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	123 981	125 233
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	19 924	32 669
Kokku müügitulu	6 362 284	8 775 195

Lisa 19 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum materiaalse põhivara müügist	1 382	203
Muud	27 416	17 665
Kokku muud äritulud	28 798	17 868

Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2012	2011
Tooraine ja materjal	388 299	1 676 044
Energia	71 455	70 652
Elektrienergia	14 244	15 203
Soojusenergia	8 858	7 925
Kütus	48 353	47 524
Alltöövõtutööd	3 978 087	4 861 174
Transpordikulud	9 458	8 806
Töövahendite ost ja rent	51 000	71 639
Muud	29 518	16 823
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 527 817	6 705 138

Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Üür ja rent	44 782	50 384	
Mitmesugused bürookulud	36 322	35 555	
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 176	341	
Kulu ebatäieliselt laekuvatest nõuetest	20 354	0	4
Kinnisvaraga seotud kulud	52 631	62 665	
Muud	69 292	271 997	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	224 557	420 942	

Lisa 22 Tööjõukulud (eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	983 910	934 681
Sotsiaalmaksud	350 500	333 484
Kokku tööjõukulud	1 334 410	1 268 165
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	54	65

Lisa 23 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	76 781	16 413	
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	54 964	-82 565	3
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	40 178	-62 639	
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	14 786	-19 926	
Intressikulud	-37 688	-43 294	
Intressikulu laenudelt	-37 688	-43 294	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-19 893	52	
Muud finantstulud ja -kulud	16 491	30 744	
Kokku finantstulud ja -kulud	90 655	-78 650	

Lisa 24 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2012		2011	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	169 808	0	116 743	0
Kokku	169 808	0	116 743	0

Dividendide väljamaksmisel ei kaasnenud tulumaksukohustust, kuna väljamakse aluseks oli sidus- ja tütarettevõtetelt varasematel aastatel saadud ja nende poolt maksustatud dividendid.

Lisa 25 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	8 792	8 306

2012	Müügid	Antud laenud
Sidusettevõtjad	60 997	649
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 743	0

2011	Müügid
Sidusettevõttjad	64 817
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	103 410

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	101 529	94 366

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale eraldi soodustusi kohaldatud ei ole. Juhatuse ja liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasne äriühingule lahkumishüvitise maksmise kohustust.

Lisa 26 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	1 712 280	1 947 704
Finantsinvesteeringud	767 108	492 704
Nõuded ja ettemaksed	1 366 443	1 559 938
Varud	498 602	785 430
Kokku käibevara	4 344 433	4 785 776
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	42 531	79 283
Kinnisvarainvesteeringud	2 790 962	2 894 805
Materiaalne põhivara	352 380	385 626
Kokku põhivara	3 185 873	3 359 714
Kokku varad	7 530 306	8 145 490
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	600 000	511 292
Võlad ja ettemaksed	1 070 493	1 784 172
Kokku lühiajalised kohustused	1 670 493	2 295 464
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	511 292	600 000
Kokku pikaajalised kohustused	511 292	600 000
Kokku kohustused	2 181 785	2 895 464
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	135 846	135 846
Ülekurss	25 622	25 622
Kohustuslik reservkapital	24 018	24 018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 894 733	4 813 736
Aruandeaasta kasum (kahjum)	268 302	250 804
Kokku omakapital	5 348 521	5 250 026
Kokku kohustused ja omakapital	7 530 306	8 145 490

Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	6 094 257	8 564 280
Muud äritulud	28 796	17 868
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara valmistamisel	0	75 242
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 233 350	-6 500 326
Mitmesugused tegevuskulud	-217 250	-417 343
Tööjõukulud	-1 332 797	-1 266 821
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-135 888	-137 924
Muud ärikulud	-2 320	-25 011
Kokku ärikasum (-kahjum)	201 448	309 965
Finantstulud ja -kulud	66 854	-59 161
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	268 302	250 804
Aruandeaasta kasum (kahjum)	268 302	250 804

Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	201 448	309 965
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	135 888	137 924
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 382	-203
Kokku korrigeerimised	134 506	137 721
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	212 468	-64 637
Varude muutus	286 828	-11 567
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-712 408	55 249
Kokku rahavood äritegevusest	122 842	426 731
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-71 464
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 583	1 667
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-219 440	-27 586
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	227 193
Laekunud intressid	12 143	26 296
Laekunud dividendid	38 356	20 699
Muud laekumised investeerimistegevusest	36 752	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-129 606	176 805
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	0	-166 940
Makstud intressid	-38 959	-43 165
Makstud dividendid	-169 808	-116 743
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-208 767	-326 848
Kokku rahavood	-215 531	276 688
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 947 704	1 670 964
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-215 531	276 688
Valuutakursside muutuste mõju	-19 893	52
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 712 280	1 947 704

Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	135 659	25 622	24 018	4 930 666	5 115 965
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	250 804	250 804
Makstud dividendid	0	0	0	-116 743	-116 743
Muud muutused omakapitalis	187	0	0	-187	0
31.12.2011	135 846	25 622	24 018	5 064 540	5 250 026
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-53 684	-53 684
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	552 098	552 098
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011	135 846	25 622	24 018	5 562 954	5 748 440
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	268 303	268 303
Makstud dividendid	0	0	0	-169 808	-169 808
31.12.2012	135 846	25 622	24 018	5 163 035	5 348 521
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-16 931	-16 931
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	495 156	495 156
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012	135 846	25 622	24 018	5 641 260	5 826 746

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2013

aktsiaselts Restor (registrikood: 10049450) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARSI KOOK	juhatuse esimees	08.05.2013
MAIT METSTAK	Juhatuse liige	07.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaseltsi Restor aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaseltsi Restor ja tema tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2012, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 29, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist ja õiglast esitamist. Juhtkonna kohustuseks on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nimetatud riskide hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeaudiitor arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab samuti kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni ja emaettevõtja aktsiaseltsi Restor finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt. 463, Tallinn 10916

07.05.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Restor (registrikood: 10049450) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	07.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 393 147
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 113
Kokku	5 641 260
Jaotamine	
Teiste reserve suurendamine (vähendamine)	212 260
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 429 000
Kokku	5 641 260

Juhatus on teinud ettepaneku suunata 2012.a kasum summas 248 113 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse ning maksta välja dividende summas 212 260 eurot.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 393 147
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 113
Kokku	5 641 260
Jaotamine	
Dividendideks	212 260
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 429 000
Kokku	5 641 260

Aksionäride üldkoosolek on 31. mail 2013a kinnitanud juhatuse poolt esitatud kasumi jaotamise ettepaneku dividendide väljamaksmise kohta summas 212 260 eurot.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	5718076	93.83%	Jah
Arhitektitegevused	71111	186504	3.06%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	123981	2.03%	Ei
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	15123	0.25%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6313256
Faks	+372 6313361
E-posti aadress	restor@restor.ee
Veebilehe aadress	www.restor.ee