

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** aktsiaselts Restor

**registrikood:** 10049450

**tänava nimi, maja number:** Lai tn 29

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10133

**telefon:** +372 6313256

**e-posti address:** restor@restor.ee

**veebilehe address:** www.restor.ee

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Tööjõukulud	16
Lisa 13 Tulumaks	16
Lisa 14 Seotud osapooled	17
Lisa 15 Omakapital	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

## Tegevusaruanne

2018. aastal jätkas AS Restor äritegevust põhilistel tegevusaladel: projekteerimine, ehitamine, hoonete rekonstrueerimine ja restaureerimine. AS Restor omab tütaretevõtet Carl Engeli Maja OÜ ning sidusettevõtet OÜ Creo Kinnisvara. Tütaretevõtte OÜ Tendrup müüdi 2018. aastal.

AS Restor müügitulu 2018. aastal moodustas 5,4 miljonit eurot ja aruandeaasta kasumiks kujunes 53 tuhat eurot.

Suuremad tööd 2018. aasta ehitusobjektidel olid:

- Kesklinnas asuva hoone rekonstrueerimine välistellija vajadusteks
- Haapsalu piiskoplinnuse rekonstrueerimine ja kohandamine muuseumiks
- Ahja mõisa konstrueerimistöde lõpetamine
- von Stackelbergi hotelli osaline rekonstrueerimine
- Tallinna vanalinnas hoonete rekonstrueerimine hotelliks ja restoraniks

Projekteerimisel olid tähtsamateks töödeks:

- Anija mõisa restaureerimisprojekt
- Tallinna vanalinna hoone hosteliks projekteerimine
- erinevad projektid Tallinna vanalinnas
- mitme hotelli projektid

Makromajanduslik prognoos üldisele majandusele on jahenemine, mis on toimunud mitu kvartalit järjest ning kuna järjest vähendatakse ka kasumiprognose, siis see võib tähendada juba võimalikku pikemaajalist jahenemist. See puudutab planeeritavaid investeeringuid, krediidiintresse jne ning mõjutab oluliselt ehitus- ja kinnisvaraturgu.

Teiseks oluliseks mõjutajaks Eesti ehituses on kvalifitseeritud tööjõu probleem, mille mõistliku reguleerimisega on jäädud hiljaks. On tekkinud olukord, kus kohalik tööjõud kiirelt kasvanud kõrgema palga tõttu ei ole konkurentsivõimeline mujalt tulnud renditööjõuga. Samas tuleb renditööjõudu koolitada, et saada kvaliteetseid lahendusi. Kuid kuna renditeenus on lühiajaline, siis on see ettevõttele koormav ja lühikese perspektiiviga. Oleme seoses sellega vähendanud oma töötajate arvu ning prognoosime ja planeerime ka ehitustegevuse mahu vähenemist. Jätkame aktiivselt kinnisvara müügiga ja projekteerimistegevusega.

2019. aasta eesmärgid:

- jätkata kinnisvaraobjektide müügiga
- tihendada majandusanalüüsi ja kontrolli objektide üle, et tulud-kulud oleks tasakaalus
- pooleliolevate objektide lõpetamine
- jätkata aktiivselt projekteerimistegevusega

Ettevõtja peamised finantssuhtarvud:	2018	2017
Käibe kasv/kahanemine	7,27%	13,95%
Puhasrentaablus	0,99%	-17,92%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	2,65	2,14
ROA	0,88%	-15,42%
ROE	1,25%	-20,80%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv/kahanemine (%) = (müügitulu 2018- müügitulu 2017)/ müügitulu 2017 \* 100

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

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

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

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

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	718 393	1 169 508	
Finantsinvesteeringud	677 298	691 554	2
Nõuded ja ettemaksed	2 062 830	1 316 864	3
Varud	58 284	29 982	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>3 516 805</b>	<b>3 207 908</b>	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	192 991	293 555	4,5
Finantsinvesteeringud	25 600	25 600	
Nõuded ja ettemaksed	5 987	9 680	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 912 211	1 912 211	6
Materiaalsed põhivarad	341 883	348 420	7
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>2 478 672</b>	<b>2 589 466</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>5 995 477</b>	<b>5 797 374</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	29 202	511 292	8
Võlad ja ettemaksed	1 289 625	978 541	9
Eraldised	10 000	10 000	
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>1 328 827</b>	<b>1 499 833</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	457 770	0	8
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>457 770</b>	<b>0</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>1 786 597</b>	<b>1 499 833</b>	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	135 846	135 846	
Ülekurss	25 610	25 622	
Oma aktsiad	-56 508	0	15
Kohustuslik reservkapital	24 018	24 018	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 027 151	5 006 095	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 763	-894 040	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>4 208 880</b>	<b>4 297 541</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>5 995 477</b>	<b>5 797 374</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	5 352 658	4 989 897	11
Muud äritulud	11 369	251 625	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 027 187	-4 366 467	
Mitmesugused tegevuskulud	-186 350	-209 785	
Tööjõukulud	-1 117 232	-1 343 676	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 236	-8 926	7
Muud ärikulud	-11 512	-95 857	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>13 510</b>	<b>-783 189</b>	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-35 812	3 881	4
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	19 889	22 364	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-14 753	-98 169	
Intressitulud	78 317	32 327	
Intressikulud	-10 525	-10 370	
Muud finantstulud ja -kulud	8 202	-46 231	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>58 828</b>	<b>-879 387</b>	
Tulumaks	-6 065	-14 653	13
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>52 763</b>	<b>-894 040</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS Restor raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

AS Restor kvalifitseerub Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse §3 lõige 15 alusel väikeettevõtjaks ning on esitanud lühendatud aastaaruande versiooni vastavalt Raamatupidamise seaduse §15 lõikele 2, kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

AS Restor moodustab tütarettevõttega OÜ Carl Engeli Maja vastavalt Raamatupidamise seaduse § 3 punktis 18 sätestatud väikese konsolideerimisgrupi, mille puhul ei ole vastavalt Raamatupidamise seaduse § 29 lõigetele 1 ja 2 enam rakendatud konsolideerimise kohustuslikkust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

AS Restor kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Igal aruandekuupäeval 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 lunastustähtjani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (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 tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);

(c)Õiglases 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.

### Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi deposiite.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

### Finantsinvesteeringud

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

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 sidusettevõtjatesse), kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

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

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle investoril on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtja on ettevõtja, mille üle investor omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui investor omab ettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjasse kajastatakse investoril bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algelt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investoril osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused tütar- ja sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel) ning investeeringuobjekti varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt investoril osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investoril osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- või sidusettevõtja kahjumis ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investor on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustisi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustist kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid sidusettevõtja vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud 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

Varud võetakse algelt 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 otseselt toodetega seotud kulutusi (materjalide ning ostetud teenuste maksumus, tööliste palgad).

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

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

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algelt 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja või ettevõttesisese vastavast kvalifikatsiooni omava isiku poolt määratud turuhinnal.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik mõistliku kulu ja pingutusega usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte 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 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 ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte 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.

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.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
ehitised	kuni 33
seadmed	5
transpordivahendid	5
muu inventar ja IT seadmed	5
tarkvara	2

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

Ettevõtte kui rentnik.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis põhivarana või kinnisvarainvesteeringuna. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispehmetest.

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.

#### 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.

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

Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõttel pole



tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### **Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Eraldist kajastatakse bilansis järgmistel juhtudel:

- ettevõtjal lasub enne aruandekuupäeva toimunud sündmusest tulenevalt kohustis,
- kohustise realiseerumine on tõenäoline,
- kohustiste summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Eraldis moodustatakse ja kajastatakse bilansis ainult juhul, kui selle realiseerumise tõenäosus on suurem kui 50%.

Eraldise kajastamisel bilansis lähtutakse juhatuse hinnangust kohustiste täitmiseks tõenäoliselt vajaliku summa ning kohustiste realiseerumise aja kohta.

Tingimuslik kohustis on võimalik või eksisteeriv kohustis, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata.

Tingimuslikke kohustisi ei kajastata bilansis, kuid informatsioon oluliste tingimuslike kohustiste kohta on avalikustatud aastaaruande lisades.

### **Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale 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.

### **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 suurus 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 aruandekuupäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulud ja kulud) 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 ettevõtte suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmiseiga 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 aruandekuupäeval ületab ostjale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustise real „Võlad ja ettemaksud“. Juhul kui ostjale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis real „Nõuded ja ettemaksud“.

### **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 maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele (kui riikidevahelistes maksulepingutes ei ole teisiti sätestatud) juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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 bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust,

mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

### Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. tütarettevõtjat;
- b. sidusettevõtjat;
- c. olulise osalusega omanikke;
- d. tegev-ja kõrgemat juhtkonda;
- e. eespool loetud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
<b>31.12.2016</b>	667 887	193 495	861 382
Soetamine	128 461	0	128 461
Müük müügihinnas või lunastamine	-28 444	-149 226	-177 670
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-129 137	8 518	-120 619
<b>31.12.2017</b>	<b>638 767</b>	<b>52 787</b>	<b>691 554</b>
Kajastatud õiglases väärtuses	638 767	52 787	691 554
Soetamine	128 708	85 252	213 960
Müük müügihinnas või lunastamine	-140 417	-52 281	-192 698
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-34 481	-1 037	-35 518
<b>31.12.2018</b>	<b>592 577</b>	<b>84 721</b>	<b>677 298</b>
Kajastatud õiglases väärtuses	592 577	84 721	677 298

Õiglase väärtuse aluseks on noteeritud hind aktiivsel turul.

2018. aastal on aktsiatelt saadud dividende summas 21 391 eurot, 2017. aastal 24 328 eurot.

Väärtpaberite soetamisel tasuti aruandeperioodil teenustasusid summas 285 eurot, tehingutasud müügil olid 341 eurot. 2017. aastal vastavalt 384 eurot ning 1 494 eurot.

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	782 018	782 018	0
Ostjatelt laekumata arved	782 018	782 018	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 760	12 760	0
Muud nõuded	1 442 292	1 442 292	0
Laenuõuded	521 293	521 293	0
Intressinõuded	385 631	385 631	0
Viitlaekumised	535 368	535 368	0
Ettemaksed	16 225	10 238	5 987
Tulevaste perioodide kulud	14 432	8 445	5 987
Muud makstud ettemaksed	1 793	1 793	0
Nõude vähendus	-184 478	-184 478	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>2 068 817</b>	<b>2 062 830</b>	<b>5 987</b>
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	524 902	524 902	0
Ostjatelt laekumata arved	524 902	524 902	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	79 412	79 412	0
Muud nõuded	882 338	882 338	0
Laenuõuded	521 293	521 293	0
Intressinõuded	323 046	323 046	0
Viitlaekumised	37 999	37 999	0
Ettemaksed	24 370	14 690	9 680
Tulevaste perioodide kulud	23 189	13 509	9 680
Muud makstud ettemaksed	1 181	1 181	0
Nõude vähendus	-184 478	-184 478	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 326 544</b>	<b>1 316 864</b>	<b>9 680</b>

Laenuõuete tähtjad jäävad 2019.aastasse ning neile on rakendatud 3%-list intressimäära.

Alamkirje "Ostjatelt laekumata arved" sisaldab muuhulgas 31.12.2018 seisuga nõudeid seotud osapoolte vastu summas 9 684 eurot (seisuga 31.12.2017 summas 6 570 eurot), kirje "laenuõuded" sisaldab nii seisuga 31.12.2018 kui ka 31.12.2017 nõudeid seotud osapoolte vastu summas 511 293 eurot ning kirje "intressinõuded" sisaldab seisuga 31.12.2017 nõudeid seotud osapoolte vastu summas 325 043 eurot (seisuga 31.12.2017 summas 309 704 eurot).

Vaata ka lisa 14.

## Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10459059	OÜ Tendrup	Eesti	ehituslik nõustamine	100	0
11124946	Carl Engeli Maja OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
OÜ Tendrup	35 472	-20 611	-11 200	-3 661	0
Carl Engeli Maja OÜ	232 068	0	-29 705	-35 540	166 823
<b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>267 540</b>	<b>-20 611</b>	<b>-40 905</b>	<b>-39 201</b>	<b>166 823</b>

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
OÜ Tendrup	100	24 000	3 389

Carl Engeli Maja OÜ kapitaliosaluse kandes kajastub ka kapitaliosalus sidusettevõttes OÜ Apotheke Magistratus. Vaata ka lisa 13.

## Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10312232	OÜ Creo Kinnisvara	Eesti	kinnisvara haldamine	44.58	44.58

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
OÜ Creo Kinnisvara	26 015	-19 737	19 889	1	26 168
<b>Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>26 015</b>	<b>-19 737</b>	<b>19 889</b>	<b>1</b>	<b>26 168</b>

Vaata ka lisa 13.

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	1 912 211
31.12.2018	1 912 211

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	94 360	86 467
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 870	87 683
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	570 000

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel ei ole kasutatud ettevõttevälise hindajate abi, kuna ettevõtte omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste. Hinnangu andmisel on kasutatud võrdlushindade meetodit.

## Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
<b>31.12.2017</b>							
Soetusmaksumus	20 300	689 612	33 976	10 251	44 227	38 275	792 414
Akumuleeritud kulum	0	-376 047	-27 931	-5 023	-32 954	-34 993	-443 994
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>20 300</b>	<b>313 565</b>	<b>6 045</b>	<b>5 228</b>	<b>11 273</b>	<b>3 282</b>	<b>348 420</b>
Ostud ja parendused	0	0	0	1 700	1 700	0	1 700
Amortisatsioonikulu	0	-1 616	-3 209	-1 724	-4 933	-1 688	-8 237
<b>31.12.2018</b>							
Soetusmaksumus	20 300	689 612	20 246	11 951	32 197	38 275	780 384
Akumuleeritud kulum	0	-377 663	-17 410	-6 747	-24 157	-36 681	-438 501
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>20 300</b>	<b>311 949</b>	<b>2 836</b>	<b>5 204</b>	<b>8 040</b>	<b>1 594</b>	<b>341 883</b>

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2018	2017
Masinad ja seadmed	1 583	417
Transpordi- vahendid	1 583	417
<b>Kokku</b>	<b>1 583</b>	<b>417</b>

Aruandeperioodil on müüdnud täielikult amortiseerunud põhivara soetusmaksumusega 13 730 eurot. 2017. aastal vastavalt 10 643 eurot. Aruandeperioodil ei ole bilansist põhivara välja kantud. 2017. a on bilansist välja kantud täielikult amortiseerunud põhivara soetusmaksumusega 2 109 eurot.

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	486 972	29 202	457 770		EUR	30.09.2021
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	486 972	29 202	457 770			
<b>Laenukohustised kokku</b>	486 972	29 202	457 770			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen	511 292	511 292			EUR	30.09.2018
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	511 292	511 292				
<b>Laenukohustised kokku</b>	511 292	511 292				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	16 711	16 711
Ehitised	306 696	306 696
<b>Kokku</b>	<b>323 407</b>	<b>323 407</b>

Saadud laenu intress vastab turutingimustele ja on seotud euriboriga.

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	505 206	505 206
Võlad töövõtjatele	75 015	75 015
Maksuvõlad	63 508	63 508
Muud võlad	104 556	104 556
Intressivõlad	747	747
Muud viitvõlad	103 809	103 809
Saadud ettemaksed	49 908	49 908
Tulevaste perioodide tulud	49 908	49 908
Ehitustööde arvestuslik ettemaks	491 432	491 432
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>1 289 625</b>	<b>1 289 625</b>
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	382 060	382 060
Võlad töövõtjatele	109 438	109 438
Maksuvõlad	91 433	91 433
Muud võlad	112 786	112 786
Intressivõlad	682	682
Muud viitvõlad	112 104	112 104
Saadud ettemaksed	9 908	9 908
Tulevaste perioodide tulud	9 908	9 908
Ehitustööde arvestuslik ettemaks	272 916	272 916
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>978 541</b>	<b>978 541</b>

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 264 495	3 289 644
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	815 419	822 411
Antud garantiid	1 125 056	271 098
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>5 204 970</b>	<b>4 383 153</b>

Ettevõtte on ostanud finantsinstitutsioonidelt garantiid tagamaks ehituslepingutest tulenevaid kohustisi juhuks, kui ettevõtte ei suuda täita oma lepingulisi kohustisi. Juhtkonna hinnangul on täiendavate kulutuste tekkimine seoses garantiidega ebatõenäoline. Garantiilimiidilepingute tagatiseks on pankade kasuks seatud hüpoteegid korteriomandile ja kinnistule.

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 352 658	4 989 897
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>5 352 658</b>	<b>4 989 897</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>5 352 658</b>	<b>4 989 897</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	4 771 947	4 419 066
Arhitektitegevused	399 535	374 443
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	136 042	120 631
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	17 208	17 280
Muud müügitulud	27 926	55 450
Eluruumi üür	0	3 027
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>5 352 658</b>	<b>4 989 897</b>

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	821 840	996 453
Sotsiaalmaksud	295 393	347 223
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>1 117 233</b>	<b>1 343 676</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	36	41
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	33	38
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

## Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	24 262	6 065	58 612	14 653
<b>Kokku</b>	<b>24 262</b>	<b>6 065</b>	<b>58 612</b>	<b>14 653</b>

2018. aastal oli kogu väljakuulutatud dividendide summa 84 904 eurot, 2017. aastal 148 582 eurot.

Dividendide väljamaksmisel ei kaasnenud tulumaksukohustist kogu väljakuulutatud dividendide summa ulatuses, kuna tütar- ja sidusettevõtjatel saadi nende poolt maksustatud dividende 2018.aastal summas 60 642 eurot; 2017. aastal 89 970 eurot.

Vaata ka lisasid 4 ja 5.



## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Tütarettevõtjad	836 850	821 500
Sidusettevõtjad	9 171	6 067

### Ostud ja müügid

	2018	2017	
	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	6 780	0	4 527
Sidusettevõtjad	81 402	0	65 828
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 374	0	1 485
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7 907	165 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2018	2017
Arvestatud tasu	82 850	107 958

Vaata ka lisa 4 ja 5.

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

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

## Lisa 15 Omakapital

2018.aastal ostis ettevõtte tagasi 1108 omaaktsiat soetusmaksumusega 56 508 eurot. Tagasiostuga kaasnenud kulud vähendasid ülekurssi 13 euro võrra.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.04.2019

aktsiaselts Restor (registrikood: 10049450) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARSI KOOK	juhatuse esimees	17.04.2019

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaseltsi Restor aktsionäridele

## Märkusega arvamuse

Oleme auditeerinud aktsiaseltsi Restor (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte aruandluses kajastatakse pikaajalisi ehituslepinguid valmidusastme meetodil. Ettevõtte kahjumlike pooleliolevate ehituslepingute arvestus ei olnud aruandekuupäeva seisuga kooskõlas valmidusastme meetodi põhimõtetega, mis tingis vead nõuete, kohustiste, tulude ja kulude arvestuses.

Pikaajaliste pooleliolevate ehituslepingute õige kajastamise korral oleks ettevõtte nõuete saldo bilansis seisuga 31.12.2018 134 tuhande euro võrra suurem, lühiajaliste kohustiste saldo 363 tuhande euro võrra väiksem ja netovara ning aruandeperioodi kasum 497 tuhande euro võrra suuremad.

Aruandeperioodi kasumiaruandes oleks müügitulu 512 tuhande euro võrra suurem ja kulud kirjel „Kaubad, toore, materjal ja teenused“ 15 tuhande euro võrra suuremad.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikakoodeksid vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

## Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamuse raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma.

Oleme teinud järelduse, et muu informatsioonis esineb olulisi väärkajastamisi.

Põhjustel, mida oleme välja toonud eespool meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“, muutuksid nõuete, kohustiste, müügitulu ja kulude õige kajastamise korral enamik ettevõtte tegevusaruandes avaldatud finantsnäitajatest ja -suhtarvudest.

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

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjustatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditoortevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

18.04.2019

## Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Restor (registrikood: 10049450) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	18.04.2019

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	<b>31.12.2018</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 027 151
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 763
<b>Kokku</b>	<b>4 079 914</b>

Juhatus on teinud ettepaneku suunata 2018.a kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	<b>31.12.2018</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 027 151
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 763
<b>Kokku</b>	<b>4 079 914</b>

Aktsionäride koosolek on 15.05.2019 kinnitanud kasumi jaotamise ettepaneku.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	4771947	89.15%	Jah
Arhitektitegevused	71111	399535	7.46%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	136042	2.54%	Ei
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	17208	0.32%	Ei

## Sidevahendid

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