

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: aktsiaselts Restor

registrikood: 10049450

tänavanimi, maja number: Lai tn 29

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10133

telefon: +372 6 313 256

e-posti aadress: restor@restor.ee

veebilehe aadress: 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 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Lisa 16 Omakapital	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

2019. aastal jätkas AS Restor äritegevust põhilistel tegevusaladel: projekteerimine, ehitamine, hoonete rekonstrueerimine ja restaureerimine. AS Restor omab tütarettevõtet Carl Engeli Maja OÜ ning sidusettevõtet OÜ Creo Kinnisvara.

AS Restor müügitulu 2019. aastal moodustas 3,7 miljonit eurot ja aruandeaasta kasumiks kujunes 235 tuhat eurot.

Suuremad tööd 2019. aasta ehitusobjektidel olid:

- Kesklinnas asuva hoone rekonstrueerimine välistellija vajadusteks
- Haapsalu piiskoplinnuse rekonstrueerimine ja kohandamine muuseumiks
- 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 kriitiline, eriti seoses kogu maailmas puhkenud koroonaviiruse kriisiga. See puudutab planeeritavaid investeeringuid, krediidiintresse jne ning mõjutab oluliselt ehitus- ja kinnisvaraturgu. Samuti võtab kriisist taastumine aega. 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.

Seoses bilansipäevajärgsete sündmustega ja riigis kehtestatud eriolukorraga, on ettevõtte 2020. aasta eesmärgid muutunud.

2020. aasta eesmärgid on:

- hoida töötajate tervist
- püüda säilitada töökohti
- püüda tagada ettevõtte jätkusuutlikkus keerulises olukorras
- jätkata kinnisvaraobjektide müügiga
- tihendada majandusanalüüsi
- pooleliolevate objektide lõpetamine
- jätkata aktiivselt projekteerimistegevusega

Peamised finantssuhtarvud:	2019	2018
Käibe kasv/kahanemine	-31,37%	7,27%
Puhasrentaablus	6,41%	0,99%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	5,15	2,65
ROA	4,36%	0,88%
ROE	5,36%	1,25%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv/kahanemine (%) = (müügitulu 2019 - müügitulu 2018) / müügitulu 2018 * 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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 271 099	718 393	
Finantsinvesteeringud	913 919	677 298	2
Nõuded ja ettemaksed	767 338	2 062 830	3
Varud	215	58 284	
Kokku käibevarad	2 952 571	3 516 805	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	183 868	192 991	4,5
Finantsinvesteeringud	200	25 600	
Nõuded ja ettemaksed	668	5 987	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 912 211	1 912 211	6
Materiaalsed põhivarad	343 065	341 883	7
Kokku põhivarad	2 440 012	2 478 672	
Kokku varad	5 392 583	5 995 477	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	29 815	29 202	8
Võlad ja ettemaksed	383 279	1 289 625	9
Eraldised	160 000	10 000	
Kokku lühiajalised kohustised	573 094	1 328 827	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	427 999	457 770	8
Kokku pikaajalised kohustised	427 999	457 770	
Kokku kohustised	1 001 093	1 786 597	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	135 846	135 846	
Ülekurss	26 708	25 610	
Oma aktsiad	-110 344	-56 508	16
Kohustuslik reservkapital	24 018	24 018	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 079 914	4 027 151	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	235 348	52 763	
Kokku omakapital	4 391 490	4 208 880	
Kokku kohustised ja omakapital	5 392 583	5 995 477	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	3 673 518	5 352 658	11
Muud äritulud	19 878	11 369	
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivarade valmistamisel	7 369	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 567 258	-4 027 187	
Mitmesugused tegevuskulud	-269 553	-186 350	
Tööjõukulud	-801 135	-1 117 232	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 187	-8 236	7
Muud ärikulud	-835	-11 512	
Ärikasum (kahjum)	55 797	13 510	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	16 257	-35 812	4
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	25 192	19 889	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	136 752	-14 753	
Intressitulud	15 682	78 317	
Intressikulud	-11 000	-10 525	
Muud finantstulud ja -kulud	-3 332	8 202	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	235 348	58 828	
Tulumaks	0	-6 065	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	235 348	52 763	

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 sätestatule 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 lisas 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 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 nüüdsväärtusele (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 nüüdsväärtusest 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 ning arvelduskontode jääke.

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 keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruande kuupäeval kehtivate Euroopa keskpanga 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 valitsev mõju. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja valtseva mõju 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 algselt 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 suurusel. 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 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 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 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 õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja või ettevõttesisese vastavat 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 akumulieeritud 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 amortiseerimispõhimõtetest.

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.

Finantskohustis 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.

Intrassitulu 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 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 ettevõtte suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmise 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 ettemaksed“. Juhul kui ostjale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis real „Nõuded ja ettemaksed“.

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. ja 2019. 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 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 bilansiiste 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	
31.12.2017	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
31.12.2018	592 577	84 721	677 298
Kajastatud õiglases väärtuses	592 577	84 721	677 298
Soetamine	135 638	199 010	334 648
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-218 800	-218 800
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	95 031	25 742	120 773
31.12.2019	823 246	90 673	913 919
Kajastatud õiglases väärtuses	823 246	90 673	913 919

Õiglase väärtuse aluseks on noteeritud hind aktiivsel turul.

2019. aastal on aktsiatelt saadud dividende summas 43 747 eurot, 2018. aastal 21 391 eurot.

Väärtpaberite soetamisel tasuti aruandeperioodil teenustasusid summas 1 272 eurot, tehingutasud müügil olid 1 095 eurot. 2018. aastal vastavalt 285 eurot ning 341 eurot.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	306 791	306 791	0
Ostjatelt laekumata arved	306 791	306 791	0
Muud nõuded	639 450	639 450	0
Laenunõuded	511 293	511 293	0
Intressinõuded	110 382	110 382	0
Viitlaekumised	17 775	17 775	0
Ettemaksed	6 243	5 575	668
Tulevaste perioodide kulud	4 312	3 644	668
Muud makstud ettemaksed	1 931	1 931	0
Nõude vähendus	-184 478	-184 478	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	768 006	767 338	668

	31.12.2018	Jaotus järelejäanud 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
Laenunõuded	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
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 068 817	2 062 830	5 987

Laenunõuete tagastamise tähtjad jäävad 2020. aastasse ning neile on rakendatud 3%-list intressimäära.

Alamkirje "Ostjatelt laekumata arved" sisaldab muuhulgas 31.12.2019 seisuga nõudeid seotud osapoolte vastu summas 11 349 eurot (seisuga 31.12.2018 summas 9 684 eurot), kirje "laenunõuded" sisaldab nii seisuga 31.12.2019 kui ka 31.12.2018 nõudeid seotud osapoolte vastu summas 511 293 eurot ning kirje "intressinõuded" sisaldab seisuga 31.12.2019 nõudeid seotud osapoolte vastu summas 110 382 eurot (seisuga 31.12.2018 summas 325 043 eurot).

Alamkirjel "Nõude vähendus" on kajastatud seotud osapooltele antud laenu allahindlus seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018.

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 (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11124946	Carl Engeli Maja OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Carl Engeli Maja OÜ	166 823	-30 254	16 257	152 826
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	166 823	-30 254	16 257	152 826

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

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10312232	OÜ Creo Kinnisvara	Eesti	kinnisvara haldamine	44.58	44.58

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Creo Kinnisvara	26 168	-20 319	25 193	31 042
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	26 168	-20 319	25 193	31 042

Vaata ka lisa 13.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	1 912 211
31.12.2018	1 912 211
31.12.2019	1 912 211

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	106 921	94 360
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 882	13 870

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

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017							
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
Jääkmaksumus	20 300	313 565	6 045	5 228	11 273	3 282	348 420
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
31.12.2018							
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
Jääkmaksumus	20 300	311 949	2 836	5 204	8 040	1 594	341 883
Ostud ja parendused	0	7 369	0	0		0	7 369
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		7 369					7 369
Amortisatsioonikulu	0	-1 616	-1 761	-1 495	-3 256	-1 315	-6 187
31.12.2019							
Soetusmaksumus	20 300	696 981	18 751	9 705	28 456	30 772	776 509
Akumuleeritud kulum	0	-379 279	-17 676	-5 996	-23 672	-30 493	-433 444
Jääkmaksumus	20 300	317 702	1 075	3 709	4 784	279	343 065

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2019	2018
Masinad ja seadmed	250	1 583
Transpordivahendid	250	1 583
Muud materiaalsed põhivarad	5 000	0
Kokku	5 250	1 583

Aruandeperioodil on müüdnud täielikult amortiseerunud põhivara soetusmaksumusega 8 998 eurot. 2018. aastal vastavalt 13 730 eurot. Aruandeperioodil on bilansist välja kantud täielikult amortiseerunud põhivara soetusmaksumusega 2 246 eurot. 2018.a ei ole põhivara bilansist välja kantud.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	457 814	29 815	427 999		EUR	30.09.2021
Pikaajalised laenud kokku	457 814	29 815	427 999			
Laenukohustised kokku	457 814	29 815	427 999			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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
Pikaajalised laenud kokku	486 972	29 202	457 770			
Laenukohustised kokku	486 972	29 202	457 770			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	16 711	16 711
Ehitised	314 065	306 696
Kokku	330 776	323 407

Saadud laenu intress vastab turutingimustele ja on seotud euriboriga.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	18 595	18 595
Võlad töövõtjatele	59 770	59 770
Maksuvõlad	66 333	66 333
Muud võlad	160 423	160 423
Intressivõlad	702	702
Muud viitvõlad	159 721	159 721
Saadud ettemaksed	78 158	78 158
Tulevaste perioodide tulud	11 348	11 348
Muud saadud ettemaksed	66 810	66 810
Kokku võlad ja ettemaksed	383 279	383 279
	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
Kokku võlad ja ettemaksed	1 289 625	1 289 625

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 462 889	3 264 495
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	852 374	815 419
Antud garantiid	111 946	1 125 056
Kokku tingimuslikud kohustised	4 427 209	5 204 970

Ettevõtte on ostnud finantsinstitutsioonidelt garantiid tagamaks ehituslepingutest tulenevaid kohustisi juhuks, kui ettevõtte ei suuda täita oma lepingulisi kohustisi. Juhtkonna hinnangul on täiendavate kulutuste tekkimine seoses garantiidega ebatõenäoline. Garantiiliimidilepingu tagatiseks on panga kasuks seatud hüpoteek kinnistule.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 673 518	5 352 658
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 673 518	5 352 658
Kokku müügitulu	3 673 518	5 352 658
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	3 145 806	4 771 947
Arhitektitegevused	324 162	399 535
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	147 051	136 042
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	15 329	17 208
Muud müügitulud	41 170	27 926
Kokku müügitulu	3 673 518	5 352 658

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	589 495	821 840
Sotsiaalmaksud	211 640	295 393
Kokku tööjõukulud	801 135	1 117 233
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	27	36
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	25	33
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	2

Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	24 262	6 065
Kokku	0	0	24 262	6 065

2019. aastal otsustati dividende mitte välja maksta.

2018. aastal oli kogu väljakuulutatud dividendide summa 84 904 eurot.

Dividendide väljamaksmisel 2018. aastal ei kaasnenu tulumaksukohustist kogu väljakuulutatud dividendide summa ulatuses, kuna tütar- ja sidusettevõtjatelt saadi nende poolt maksustatud dividende 2018. aastal summas 60 642 eurot.

Vaata ka lisa 4 ja 5.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Nõuded	Nõuded
Tütarettevõtjad	437 701	836 850
Sidusettevõtjad	10 844	9 171

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	6 462	6 780
Sidusettevõtjad	95 503	81 402
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 258	1 374

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	85 442	82 850

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 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Koroonaviiruse (COVID-19) mõju

Esimesed teated uuest koroonaviirusest (COVID-19) jõudsid Hiinast Maailma Tervishoiuorganisatsioonini (WHO) 2019. aasta detsembris ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, põhjustades probleeme ettevõtetele ja üldisele majandustegevusele. 11. märtsil nimetas WHO koroonaviiruse puhangu pandeemiaks ning seetõttu on tänaseks paljudes riikides välja kuulutatud eriolukord. Ettevõtte käsitleb haiguspuhangut aruandekuupäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena.

Juhtkonna hinnang globaalsest koroonaviirusest (Covid-19) põhjustatud olukorrale ning riigis kehtestatud eriolukorrale ja sellega kaasnenud majanduskriisi mõjudest äriühingu tegevusele on järgmine:

- 1) Ettevõttel ei ole pooleli ehituslepinguid, kus võiks tekkida äriühingu nõuete väärtuse langus seoses võimaliku debitoorse võlgnevusega.
- 2) Ettevõttel ei ole hetkel vajadust täiendavate laenude võtmiseks ja olemasolevat pangalaenu suudame korrektselt teenindada ning see ei tooks meile kaasa täiendavaid riske.
- 3) Projekteerimisvallas on tööde maht vähenenud, kuid mitmed tööd on veel pooleli ja tegemisel. Ehitamise osas on lähiaeg arvamatu, kuid lähiperspektiivis ettevõttele suuri probleeme ei teki. Muutunud näitajate alusel saame paari kuu jooksul taotleda abi ka riigilt kriisi esmastest meetmetest töötukassa kaudu, et mitte asuda töötajaid koondama.
- 4) Juhtkond on võtnud kasutusele vajalikud meetmed, et tagada finantsiline stabiilsus ja likviidsus, vabastades täiendavalt ka finantsvahendeid fondidest, mille riskitase tõusis.
- 5) Oleme oma tegevusaja jooksul üle elanud 3 suurt kriisi ja oleme veendunud, et saame hakkama ka neljandaga, et tagada jätkusuutlikus.

Lisa 16 Omakapital

2019. aastal ostis ettevõtte tagasi 2 122 omaaktsiat (nimiväärtus a` 6,40 eurot) soetusmaksumusega 110 344 eurot ning müüs ära eelmisel majandusaastal tagasi ostetud 1 108 omaaktsiat, millest tekkis ülekurs 1 108 eurot. Tagasiostuga kaasnenud kulud vähendasid ülekursi 10 euro võrra.

2018. aastal ostis ettevõtte tagasi 1 108 omaaktsiat (nimiväärtus a` 6,40 eurot) soetusmaksumusega 56 508 eurot. Tagasiostuga kaasnenud kulud vähendasid ülekursi 13 euro võrra.

Tehingud tulenesid aktsiaseltsi organite otsustest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2020

aktsiaselts Restor (registrikood: 10049450) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARSI KOOK	juhatuse esimees	07.05.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktiaseltsi Restor aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaseltsi Restor (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 asjaolude mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Auditi läbiviimise tulemusena tuvastasime alljärgnevad märkusega arvamuse avaldamist tingivad asjaolud:

1. Pikaajalisi ehituslepinguid kajastatakse aruandluses valmidusastme meetodil. Ettevõtte kahjumlike pooleriolevate ehituslepingute arvestus ei olnud võrdlusperioodil kooskõlas valmidusastme meetodi põhimõtetega, mis tingis vead nõuete, kohustiste, tulude ja kulude arvestuses. Pikaajaliste pooleriolevate ehituslepingute õige kajastamise korral oleks aruandeperioodi kasumiaruandes müügitulu -512 tuhande euro võrra väiksem, kulud kirjel „Kaubad, toore, materjal ja teenused“ -15 tuhande euro võrra väiksemad ja aruandeperioodi finantstulemus -497 tuhande euro võrra negatiivsem. Bilansis seisuga 31.12.2018 oleks nõuete saldo 134 tuhande euro võtta suurem, lühiajaliste kohustiste saldo 363 tuhande euro võrra väiksem ja võrdlusperioodi omakapital ning kasum 497 tuhande euro võrra suuremad. Võrdlusperioodi kasumiaruandes oleks müügitulu 512 tuhande euro võrra suurem ja kulud kirjel „Kaubad, toore, materjal ja teenused“ 15 tuhande euro võrra suuremad.

2. Seisuga 31.12.2019 sisaldub bilansis nõudeid summas 198 tuhat eurot, mille maksetähtajad on pikalt ületatud ja mille võimaliku väärtuse languse ning väärtuse kajastamise õigsuse osas ei saavutanud me auditi käigus piisavat kindlustunnet. Eelnimetatud nõuete allahindluse tulemusel väheneksid seisuga 31.12.2019 nõuded ja omakapital ning suureneks aruandeperioodi kahjum -198 tuhande euro võrra.

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 ettevõtte sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused 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 muus 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. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast 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 Villem

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditoortetvõtte tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

08.05.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Restor (registrikood: 10049450) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	08.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 079 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	235 348
Kokku	4 315 262
Jaotamine	
Dividendideks	38 208
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 277 055
Kokku	4 315 263

Juhatus on teinud ettepaneku suunata 2019.a kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumisse ninga maksta eelmiste aastate jaotamata kasumist dividende kogusummas 38 208 eurot.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 079 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	235 348
Kokku	4 315 262
Jaotamine	
Dividendideks	38 208
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 277 055
Kokku	4 315 263

Aktsionäride koosolek on 10.06.2020 kinnitanud kasumi jaotamise ettepaneku.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	3145806	85.63%	Jah
Arhitektitegevused	71111	324162	8.82%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	147051	4.00%	Ei

Sidevahendid

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