



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 13.12.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Restate OÜ

registrikood: 14868794

tänava nimi ja maja number: Vabaduse pst 174b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10917

telefon: +372 6 400 350

e-posti aadress: info@restate.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

RESTATE! kontsern tegutseb kinnisvara arendus-, juhtimis- ja konsulteerimise valdkondades pakkudes oma partneritele ja klientidele kinnisvara terviklahendusi alates ostmisest, arendamisest ja haldamisest lõpetades müügi- ja nõustamisteenustega.

Kogenud kinnisvaraarendajana on RESTATE! teostatud projektide loetelus pea 60 000 m² kaubandus-, kontori-, lao- ja elamupindasid Tallinnas ja Harjumaal. RESTATE! varahalduses on üle 57 000 m² äripindasid üle Eesti ning aastast vahendatakse enam kui 20 000 000 € väärtuses kinnisvara üüri- ja müügitehinguid.

2021. aasta seisuga on RESTATE! meeskonnal töös 21 arendusprojekti, mille tulemusena tekib järgmise viie aasta jooksul Tallinnas ja selle lähiümbruses juurde enam kui 270 000 m² kaubandus-, kontori-, lao- ja elamupindasid. Ettevõtte konsolideeritud bilanssi maht ületas 2020. aastal 15 miljoni euro piiri, millest omakapitali tase oli 4,5 miljonit eurot.

Maailma Tervishoiuorganisatsioon (WHO) sai Hiinast esimesed teated uue koroonaviiruse (COVID-19) kohta 2019.a detsembris. 2020.a esimeste kuude jooksul on see viirus levinud üle kogu maailma, 11.märtsil 2020 kuulutas WHO viiruspuhangu pandeemiaks. Pandeemia on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme. Juhtkond peab koroonaviiruse pandeemiat mittekorrigeerivaks aruandekuupäevajärgseks sündmuseks. Juhtkonnal ei ole aruande koostamise ajahetkel infot, et koroonaviiruse mõju seaks tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

2020. aasta põhilised suhtarvud:

	2020
Bilansi maht	€ 15 424 562
Puhas kasum	€ 2 851 911
Müügitulu	€ 1 405 222
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	0,55
ROE	0,63
ROA	0,18

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	13.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 972 512	0	
Nõuded ja ettemaksed	1 203 209	0	2,3
Kokku käibevarad	3 175 721	0	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 224	0	
Nõuded ja ettemaksed	282 221	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	11 893 171	0	6
Materiaalsed põhivarad	62 275	0	7
Immateriaalsed põhivarad	7 950	0	
Kokku põhivarad	12 248 841	0	
Kokku varad	15 424 562	0	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 961 936	0	8
Võlad ja ettemaksed	1 777 310	0	9
Kokku lühiajalised kohustised	5 739 246	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 841 182	0	8
Võlad ja ettemaksed	114 630	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	4 955 812	0	
Kokku kohustised	10 695 058	0	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 500	
Sissemaksmata osakapital	0	-2 500	
Ülekurss	2 516	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 997 434	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 469 041	0	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	4 471 591	0	
Vähemusosalus	257 913	0	
Kokku omakapital	4 729 504	0	
Kokku kohustised ja omakapital	15 424 562	0	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	13.12.2019 - 31.12.2020	Lisa nr
Müügitulu	1 405 222	10
Muud äritulud	2 562 962	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-977 005	12
Mitmesugused tegevuskulud	-348 942	13
Tööjõukulud	-203 823	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 482	
Muud ärikulud	-128 498	
Ärikasum (kahjum)	2 288 434	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	649 080	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	166	
Intressitulud	136 568	
Intressikulud	-323 106	
Muud finantstulud ja -kulud	100 769	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 851 911	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 851 911	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 469 041	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	382 870	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	13.12.2019 - 31.12.2020
Rahavood äritegevusest	
Ärikasum (kahjum)	2 288 434
Korrigeerimised	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	21 482
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-1 259 658
Muud korrigeerimised	-1 121 612
Kokku korrigeerimised	-2 359 788
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-738 220
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	848 125
Laekunud intressid	30
Kokku rahavood äritegevusest	38 581
Rahavood investeerimistegevusest	
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-607
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	12 904
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 670 510
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	9 189 328
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	465 751
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	-1 062 456
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-3 004
Laekunud tütarettevõtjate müügist	649 280
Antud laenud	-107 443
Antud laenude tagasimaksed	2 319
Laekunud intressid	2 407
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 477 969
Rahavood finantseerimistegevusest	
Saadud laenud	5 783 629
Saadud laenude tagasimaksed	-5 923 123
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-15 927
Makstud intressid	-349 946
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	60
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	2 500
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-41 231
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-544 038
Kokku rahavood	1 972 512
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 972 512
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 972 512

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
13.12.2019	2 500	0	-2 500	0	0	0
Korrigeeritud saldo 13.12.2019	2 500	0	-2 500	0	0	0
13.12.2019	2 500	0	-2 500	0	0	0
Korrigeeritud saldo 13.12.2019	2 500	0	-2 500	0	0	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 469 041	382 870	2 851 911
Muutused muudest omanike sissemaksetest	100	2 516	2 500	0	0	5 116
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	1 997 434	-124 957	1 872 477
31.12.2020	2 600	2 516	0	4 466 475	257 913	4 729 504

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

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

Raha

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

Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuste langus (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust koguma, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansi väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edaspidi, kui õiglase väärtuse meetod on usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega leitav kajastatakse kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega põhivara arvelevõtmise piiri. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub samaselt ostenud 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.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutusega objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Finantskohustised

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- müügitulu on võimalik usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu, dividenditulu ja litsentsitasusid kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

2019. aastast alates kehtiva seadusemuudatusega kehtestatakse regulaarselt makstavatele dividendidele soodsam maksumäär, milleks on 14% (14/86 netosummast). Äriühingud saavad kasutada soodsamat maksumäära neljandal aastal makstud dividendide puhul kolme eelneva aasta keskmise dividendi väljamakse ulatuses. Ülejäänud osa, mis ületab viimase kolme aasta keskmise väljamakse, maksustatakse tavapärase 20% maksumääraga (20/80 netosummast).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud ettevõttega sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Hammerhead OÜ käsitleb seotud osapooltena:

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

- Tegev- ja kõrgem juhtkond;
- Eelnenud punktis kirjeldatud isikute lähisugulased (sh elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	218 307	218 307	0	
Ostjatelt laekumata arved	218 307	218 307	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	355 792	355 792	0	3
Muud nõuded	828 122	545 901	282 221	
Laenunõuded	486 212	203 991	282 221	
Intressinõuded	20 413	20 413	0	
Viitlaekumised	321 497	321 497	0	
Ettemaksed	30 114	30 114	0	
Tulevaste perioodide kulud	13 272	13 272	0	
Muud makstud ettemaksed	16 842	16 842	0	
Arveldused aruandvate isikutega	1 192	1 192	0	
Tulevaste perioodide tulud	51 903	51 903	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 485 430	1 203 209	282 221	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	12	0
Käibemaks	350 946	0
Üksikisiku tulumaks	0	9 242
Erisoodustuse tulumaks	0	190
Sotsiaalmaks	0	19 748
Kohustuslik kogumispension	0	1 171
Töötuskindlustusmaksed	0	1 283
Intress	0	64
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	300
Ettemaksukonto jääk	4 834	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	355 792	31 998

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				13.12.2019	31.12.2020
12674815	Eventus Hammerhead OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	0	50
14389036	Tearu Arendus OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	0	50
14502834	Linnamäe 95 OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	0	50
14517586	Smuuli Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	0	50
14736977	Tähesaju LoftOffice OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	0	50
14513051	Orgita Ettevõtlusala OÜ	Eesti	ehitus	0	100
14542880	Restate Asset Management OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	0	70
11592452	RESTATE PROPERTY DEVELOPERS OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	0	100
12017388	Restate Property Advisor OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	0	50
14403196	LLK 18 OÜ	Eesti	elektrienergia, gaasi, auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine	0	60

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				13.12.2019	31.12.2020
14925977	Scandium Hammerhead OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	0	50
14816857	Taevakivi Ärikeskus OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	0	25
16014470	VT71 OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	0	50
14432016	Bookmap OÜ	Eesti	muud teenindavad tegevused	0	32
14597444	Foodie Restoran OÜ	Eesti	majutus ja toitlustus	0	40

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
13.12.2019	0
Ostud ja parendused	6 670 509
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 079 595
Müügid	-7 683 871
Lisandumised äriühenduste kaudu	11 826 938
31.12.2020	11 893 171

	13.12.2019 - 31.12.2020	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	397 697	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	67 265	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	9 189 328	

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
Ostud ja parendused	607	0	0	607	0	607
Muud ostud ja parendused	607	0	0	607	0	607
Lisandumised äriühenduste kaudu	62 314	18 548	1 049	81 911	1 013	82 924
Amortisatsioonikulu	-18 040	-3 137	-28	-21 205	-51	-21 256
31.12.2020						
Soetusmaksumus	108 226	22 180	1 124	131 530	1 221	132 751
Akumuleeritud kulum	-63 345	-6 769	-103	-70 217	-259	-70 476
Jääkmaksumus	44 881	15 411	1 021	61 313	962	62 275

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud seotud isikutelt	3 923 298	3 923 298			0-3%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	3 923 298	3 923 298				
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	2 391 165	0	2 391 165		2,05%-5,2%	EUR
Pikaajalised laenud seotud isikutelt	2 212 720	0	2 212 720		0-3%	EUR
Pikaajalised saadud laenud	202 250	0	202 250			
Pikaajalised laenud kokku	4 806 135	0	4 806 135			
Kapitalirendikohustised kokku	73 685	38 638	35 047			
Laenukohustised kokku	8 803 118	3 961 936	4 841 182			

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 446 573	1 446 573	0
Võlad töövõtjatele	18 185	18 185	0
Maksuvõlad	31 998	31 998	0
Muud võlad	208 237	173 607	34 630
Intressivõlad	139 715	105 085	34 630
Muud viitvõlad	68 522	68 522	0
Saadud ettemaksed	29 367	29 367	0
Tulevaste perioodide tulud	29 367	29 367	0
Tagatisraha kohustused	77 580	77 580	0
Muud pikaajalised võlad	80 000	0	80 000
Kokku võlad ja ettemaksed	1 891 940	1 777 310	114 630

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	13.12.2019 - 31.12.2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	1 405 222
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 405 222
Kokku müügitulu	1 405 222
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Tulud ruumides rendist	397 697
Tulud teenuste müügist	83 453
Tulud projektijuhtimise müügist	126 076
Tulud ehitus teenustest	59 353
Tulud muudelt tegevusaladelt	24 883
Tulud ärikinnisvara vahendusest	713 760
Kokku müügitulu	1 405 222

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	13.12.2019 - 31.12.2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 404 079
Kasum materiaalse põhivarade müügist	12 904
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 079 595
Muud	66 384
Kokku muud äritulud	2 562 962

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	13.12.2019 - 31.12.2020
Tooraine ja materjal	217 158
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	2 904
Müügi eesmärgil ostetud teenused	756 943
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	977 005

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	13.12.2019 - 31.12.2020
Üür ja rent	67 265
Mitmesugused bürookulud	228 614
Uurimis- ja arengukulud	4 100
Lähetuskulud	4 459
Koolituskulud	22 414
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 158
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	947
Muud	19 985
Kokku mitmesugused tegevuskulud	348 942

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	13.12.2019 - 31.12.2020
Palgakulu	151 417
Sotsiaalmaksud	52 406
Kokku tööjõukulud	203 823
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:	
Töölepingu alusel töötav isik	9

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	
	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	529 349	4 873 153

Laenud

13.12.2019 - 31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted							
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	0	0	1 628 599	1 075 036	1-3%	EUR	2021-2023
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted							
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	44 647	0	1 973 688	877 000	1%-3%	EUR	2021-2023

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	
	13.12.2019 - 31.12.2020
Arvestatud tasu	18 068

Lisa 16 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	13.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 560	0
Kokku käibevarad	2 560	0
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	4 310	0
Kokku põhivarad	4 310	0
Kokku varad	6 870	0
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 588	0
Kokku lühiajalised kohustised	1 588	0
Kokku kohustised	1 588	0
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 500
Sissemaksmata osakapital	0	-2 500
Ülekurss	2 516	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	166	0
Kokku omakapital	5 282	0
Kokku kohustised ja omakapital	6 870	0

Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	13.12.2019 - 31.12.2020
Muud finantstulud ja -kulud	166
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	166
Aruandeaasta kasum (kahjum)	166

Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	13.12.2019 - 31.12.2020
Rahavood investeerimistegevusest	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 754
Laekunud tütarettevõtjate müügist	166
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 588
Rahavood finantseerimistegevusest	
Saadud laenud	1 588
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	2 560
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 148
Kokku rahavood	2 560
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 560
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 560

Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
13.12.2019	2 500	0	-2 500	0	0
Korrigeeritud saldo 13.12.2019	2 500	0	-2 500	0	0
13.12.2019	2 500	0	-2 500	0	0
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 13.12.2019	2 500	0	-2 500	0	0
Korrigeeritud saldo 13.12.2019	2 500	0	-2 500	0	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)				166	166
Muutused muudest omanike sissemaksetest	100	2 516	2 500	0	5 116
31.12.2020	2 600	2 516	0	166	5 282
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	2 600	2 516	0	166	5 282

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.11.2021

Restate OÜ (registrikood: 14868794) 13.12.2019 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALLAN KOOL	Juhatuse liige	18.11.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Restate OÜ osanikele

Arvamus

Olen auditeerinud Restate OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2020 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Minu arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisin auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Minu kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt minu aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Ma olen grupist sõltumatu kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja olen täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Ma usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu arvamusele.

Muu informatsioon

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

Minu arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja ma ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses minu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on minu kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või minu poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui ma teen tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, olen kohustatud sellest faktist aru andma. Minul ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Kasutan auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitan kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Ma teen ka järgmist:

- teen kindlaks ja hindan konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandan ja teostan auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangin piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks minu arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandan arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindan kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teen järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui ma teen järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, olen kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Minu järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindan konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangin grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Ma vastutan grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Ma olen ainuvastutav oma auditiarvamuse eest.

Ma vahetan nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille ole tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raili Vesberg-Pikk

Vandeauditori number 640

Koidu Audiitorteenused OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 269

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

18.11.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Restate OÜ (registrikood: 14868794) 13.12.2019 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAILI VESBERG-PIKK	Vandeaudiitor	18.11.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 997 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 469 041
Kokku	4 466 475
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 466 475
Kokku	4 466 475

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 997 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 469 041
Kokku	4 466 475
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 466 475
Kokku	4 466 475

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Unamela OÜ	11443781	Eesti	260 EUR (Lihtomand)
Rasmus Tali	37710170325	Eesti	260 EUR (Lihtomand)
Maria Abel	48312100310	Laagri alevik, Saue vald, Harju maakond, Eesti	1040 EUR (Lihtomand)
Allan Kool	37708130290		1040 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5515130
E-posti aadress	kool.allan@gmail.com