

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Restor

registrikood: 10049450

tänavanimi, maja number: Lai tn 29

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10133

telefon: +372 6313256

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	14
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	15
Lisa 9 Laenukohustised	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

2021. aastal kujundati ettevõtte AS Restor ümber osaühinguks Restor. Seoses sellega tühistati oma osad ning vähendati omakapitali. 2021. aastal jätkas OÜ Restor äritegevust põhilistel tegevusaladel: projekteerimine, hoonete rekonstrueerimine ja restaureerimine, investeerimistegevus. OÜ Restor omab tütarettevõtet Carl Engeli Maja OÜ ning sidusettevõtet OÜ Creo Kinnisvara.

OÜ Restor müügitulu 2021. aastal moodustas 546 tuhat eurot ja aruandeaasta kasumiks kujunes 524 tuhat eurot.

Erinevad tööd 2021. aasta ehitusobjektidel olid:

- väiksemad restaureerimistööd vanalinna objektidel

Projekteerimisel olid tähtsamateks töödeks:

- Toompeal ühe kinnistu restaureerimisprojekt
- Tallinna vanalinna kinnistu projekteerimine meelelahutuasutuseks
- erinevad haridusasutuste ja korterite projektid Tallinna vanalinnas
- luksusliku hotelli projekt Viljandis

Üldine majandusolukord

- Makromajanduslik prognoos üldisele majandusele on vastuoluline seoses erinevate kriisidega maailmas. See puudutab planeeritavaid investeeringuid, krediidiintresse jne ning mõjutab oluliselt ehitus- ja kinnisvaraturgu. Probleeme esineb materjalide tarnete ja tööjõuga.
- Oleme seoses eeltooduga vähendanud oma töötajate arvu ning prognoosime ja planeerime ka ehitustegevuse mahu vähenemist, spetsialiseerudes rohkem väiksematele ning spetsiifilisematele töödele.
- Tellimuste olemasolul spetsialiseerume rohkem projekteerimistegevusele.

Koroonaviiruse mõju ettevõttele

- Ettevõtte ei planeeri väga suuremahulisi ja riskantseid objekte/lepinguid, seega deebitoride võimalikud makseraskused ei avaldaks meie ettevõttele olulist mõju.
- Arvestades ettevõtte likviidseid vahendeid, ei teki meie ettevõttele raskusi lepingutes sh laenulepingus sätestatud tingimuste täitmisel.
- Kuna ettevõtte lühiajaliste kohustuste kattekordaja on 5,51, ei näe me suuri probleeme turu hooajalisel kõikumisel või võimalikul majanduskeskkonna halvenemisel äriühingu finantspositsioonile.
- Kinnisvaraturul ei ole esinenud langust, pigem Tallinna osas, kus asub ka meie kinnisvara, on olnud tõus või teatud stabiliseerumine. Seega turu kõikumine 10-15% ei mõjutaks äriühingu varade väärtuse langust oluliselt.

2022. aasta eesmärgid on:

- hoida töötajate tervist
- püüda säilitada töökohti
- tagada ettevõtte jätkusuutlikkus keerulises olukorras
- tihendada majandusanalüüsi
- jätkata aktiivselt projekteerimistegevusega

Peamised finantssuhtarvud:	2021	2020
Käibe kasv/kahanemine	-9,98%	-83,50%
Puhasrentaablus	96%	9,12%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5,51	3,14
ROA	9,03%	1,05%
ROE	10,65%	1,25%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv/kahanemine (%) = (müügitulu 2021 - müügitulu 2020) / müügitulu 2020 * 100

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	347 464	734 774	
Finantsinvesteeringud	1 660 647	1 089 543	2
Nõuded ja ettemaksed	841 379	902 759	3
Varud	555	0	
Kokku käibevarad	2 850 045	2 727 076	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	466 847	108 798	4,5
Finantsinvesteeringud	200	200	
Nõuded ja ettemaksed	0	51	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 028 553	2 028 553	6
Materiaalsed põhivarad	456 618	409 211	7
Immateriaalsed põhivarad	557	1 895	8
Kokku põhivarad	2 952 775	2 548 708	
Kokku varad	5 802 820	5 275 784	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	31 269	427 999	9
Võlad ja ettemaksed	348 211	300 988	10
Eraldised	138 233	138 233	
Kokku lühiajalised kohustised	517 713	867 220	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	366 182	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	366 182	0	
Kokku kohustised	883 895	867 220	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	122 265	135 846	
Ülekurss	0	26 708	
Oma osad	0	-110 344	
Kohustuslik reservkapital	0	24 018	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 272 719	4 277 054	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	523 941	55 282	
Kokku omakapital	4 918 925	4 408 564	
Kokku kohustised ja omakapital	5 802 820	5 275 784	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	545 791	606 268	12
Muud äritulud	67 092	197 592	
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivarade valmistamisel	49 334	53 810	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-155 285	-174 371	
Mitmesugused tegevuskulud	-128 947	-141 353	
Tööjõukulud	-757 782	-756 957	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 315	-7 354	7,8
Muud ärikulud	-89	-492	
Ärikasum (kahjum)	-388 201	-222 857	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	353 128	152 340	4
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	4 921	9 158	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	543 357	133 762	2
Intressitulud	15 378	16 630	
Intressikulud	-9 608	-10 341	
Muud finantstulud ja -kulud	4 966	-23 410	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	523 941	55 282	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	523 941	55 282	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ 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.

OÜ 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.

OÜ 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 rakendatud konsolideerimise kohustuslikkust.

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

OÜ 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 nüüdiseväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

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

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

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

(a)Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtusest 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 õiglase 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 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 kauplemisesmärgil 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 emasettevõtja valtseva mõju all olevaks, kui emasettevõtja 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 investori bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algelt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori 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 investori osaluse suurusle. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investori 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 tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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-aastasel sõltumatu hindaja või ettevõttesisesest vastavast kvalifikatsiooni omava isiku poolt määratud turuhinnal.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt 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 algelt 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 akumuleeritud 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 remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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 akumuleeritud 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.

Kasutusrendimaksed 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 amortiseerimispiirangutest.

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

Kasutusrendimaksed 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 ettevõtte 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

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne aruandekuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad.

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%. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandekuupäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul, kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Ettevõtte annab enda poolt teostatud ehitustöödele garantii. Ettevõtte bilansis on moodustatud eraldis summas, mis on vajalik aruandekuupäevaks müüdü töödega seotud garantiikohustise rahuldamiseks. Eraldise hindamisel on lähtutud varasemast kogemusest vastavat tüüpi töödega.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimine on valitsusepoolne abi, mida teostatakse ettevõttele teatud ressursside üleandmise kaudu ning mille saamiseks peab ettevõtte äritegevus vastama teatud kindlaksmääratud kriteeriumitele.

Tegevuskulude sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna siis, kui sihtfinantseerimine muutub sissenõutavaks ning sihtfinantseerimisega seotud sisulised tingimused on täidetud. Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustisena.

Tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud".

Kohustuslik reservkapital

Tulenevalt Äriseadustikust, 16.06.2021 vastu võetud vastavasisulisest osanike otsusest ja põhikirja muudatustest puudub äriühingul alates põhikirja muudatuste jõustumise kuupäevast kohustusliku reservkapitali moodustamise nõue.

Varasematel aruandeperioodidel kehtis arvestuspõhimõte, mille kohaselt moodustati reservkapital iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuli reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustas 1/10 aktsiakapitalist.

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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest 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 täitmisega seotud kulude ulatuses. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Juhul kui 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 netodividendidena välja maksta eelmise kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Siinjuures loetakse esimeseks keskmise jaotatud kasumi arvestusse minevaks aastaks 2018. aasta.

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

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

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 valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2019	823 246	90 673	913 919
Soetamine	152 899	300 000	452 899
Müük müügihinnas või lunastamine	-213 409	-143 682	-357 091
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	70 612	9 204	79 816
31.12.2020	833 348	256 195	1 089 543
Kajastatud õiglases väärtuses	833 348	256 195	1 089 543
Soetamine	375 476	258 348	633 824
Müük müügihinnas või lunastamine	-455 422	-119 464	-574 886
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	464 028	48 138	512 166
31.12.2021	1 217 430	443 217	1 660 647
Kajastatud õiglases väärtuses	1 217 430	443 217	1 660 647

Õiglase väärtuse aluseks on noteeritud hind aktiivsel turul.

2021. aastal on aktsiatelt saadud dividende summas 33 852 eurot, 2020. aastal 53 989 eurot.

Väärtpaberitega seotud teenustasusid tasuti aruandeperioodil 2 661 eurot, 2020. a 45 eurot.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	200 166	200 166	0	
Ostjatelt laekumata arved	200 227	200 227	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-61	-61	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 641	2 641	0	
Laenunõuded	511 293	511 293	0	14
Muud nõuded	105 721	105 721	0	
Intressinõuded	100 721	100 721	0	14
Viitlaekumised	5 000	5 000	0	
Ettemaksed	21 558	21 558	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 439	2 439	0	
Muud makstud ettemaksed	19 119	19 119	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	841 379	841 379	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	207 346	207 346	0	
Ostjatelt laekumata arved	217 699	217 699	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 353	-10 353	0	
Laenunõuded	523 513	523 513	0	14
Muud nõuded	128 606	128 606	0	
Intressinõuded	126 943	126 943	0	14
Viitlaekumised	1 663	1 663	0	
Ettemaksed	43 345	43 294	51	
Tulevaste perioodide kulud	3 942	3 891	51	
Muud makstud ettemaksed	39 403	39 403	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	902 810	902 759	51	

Laenunõudele on rakendatud 3%-list intressimäära. Antud laenu tagastamise lõpptähtaeg on 31.12.2022.

Alamkirje "Ostjatelt laekumata arved" sisaldab muuhulgas 31.12.2021 seisuga nõudeid seotud osapoolte vastu summas 493 eurot (seisuga 31.12.2020 summas 475 eurot), kirje "Laenunõuded" seisuga 31.12.2021 on nõue seotud osapoole vastu summas 511 293 eurot (seisuga 31.12.2020 summas 523 513 eurot) ning kirje "Intressinõuded" on seisuga 31.12.2021 nõue seotud osapoole vastu 100 721 eurot (seisuga 31.12.2020 summas 126 943 eurot).

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
11124946	Carl Engeli Maja OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Carl Engeli Maja OÜ	92 827	353 128	445 955
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	92 827	353 128	445 955

Carl Engeli Maja OÜ kapitaliosaluse kandes kajastub ka kapitaliosalus sidusettevõttes OÜ Apotheka Magistratus.
Vaata ka lisa 14.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10312232	OÜ Creo Kinnisvara	Eesti	kinnisvara haldamine	44.58	44.58

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Creo Kinnisvara	15 971	4 921	20 892
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	15 971	4 921	20 892

Vaata ka lisa 14.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	1 912 211
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	116 342
31.12.2020	2 028 553
31.12.2021	2 028 553

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	55 650	75 501
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 281	6 029

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

Kinnisvaraobjektile asukohaga Vana-Viru tn 3 on seatud hüpoteek kolmanda isiku kasuks summas 1 334 742 eurot.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
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
Ostud ja parendused	0	53 810	18 910	0	18 910	0	72 720
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		53 810					53 810
Muud ostud ja parendused			18 910	0	18 910	0	18 910
Amortisatsioonikulu	0	-1 616	-3 185	-1 494	-4 679	-279	-6 574
31.12.2020							
Soetusmaksumus	20 300	750 791	34 365	9 705	44 070	30 772	845 933
Akumuleeritud kulum	0	-380 895	-17 565	-7 490	-25 055	-30 772	-436 722
Jääkmaksumus	20 300	369 896	16 800	2 215	19 015	0	409 211
Ostud ja parendused	0	49 334	0	5 050	5 050	0	54 384
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		49 334					49 334
Muud ostud ja parendused			0	5 050	5 050	0	5 050
Amortisatsioonikulu	0	-1 616	-3 781	-1 580	-5 361	0	-6 977
31.12.2021							
Soetusmaksumus	20 300	800 125	34 365	14 755	49 120	30 772	900 317
Akumuleeritud kulum	0	-382 511	-21 346	-9 070	-30 416	-30 772	-443 699
Jääkmaksumus	20 300	417 614	13 019	5 685	18 704	0	456 618

Aruandeperioodil ei ole täielikult amortiseerunud põhivara bilansist välja kantud, 2020. aastal kanti välja vastavalt 3 296 eurot.

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	12 580	12 580
Akumuleeritud kulum	-12 580	-12 580
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	2 675	2 675
Amortisatsioonikulu	-780	-780
31.12.2020		
Soetusmaksumus	12 315	12 315
Akumuleeritud kulum	-10 420	-10 420
Jääkmaksumus	1 895	1 895
Amortisatsioonikulu	-1 338	-1 338
31.12.2021		
Soetusmaksumus	12 315	12 315
Akumuleeritud kulum	-11 758	-11 758
Jääkmaksumus	557	557

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	397 451	31 269	366 182	0	EUR	30.09.2026
Pikaajalised laenud kokku	397 451	31 269	366 182	0		
Laenukohustised kokku	397 451	31 269	366 182	0		
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen	427 999	427 999			EUR	30.09.2021
Lühiajalised laenud kokku	427 999	427 999				
Laenukohustised kokku	427 999	427 999				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	16 711	16 711
Ehitised	417 210	367 875
Kokku	433 921	384 586

2021.aastal pikendati laenu kuni 30.09.2026. Saadud laenu intress vastab turutingimustele ja on seotud euriboriga.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 480	11 480	
Võlad töövõtjatele	58 366	58 366	
Võlad seotud osapooltele	93 955	93 955	14
Maksuvõlad	55 982	55 982	
Muud võlad	64 933	64 933	
Intressivõlad	609	609	
Muud viitvõlad	64 324	64 324	
Saadud ettemaksed	63 495	63 495	
Tulevaste perioodide tulud	8 948	8 948	
Muud saadud ettemaksed	54 547	54 547	
Kokku võlad ja ettemaksed	348 211	348 211	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	25 095	25 095	
Võlad töövõtjatele	54 776	54 776	
Maksuvõlad	51 113	51 113	
Muud võlad	89 542	89 542	
Intressivõlad	656	656	
Muud viitvõlad	88 886	88 886	
Saadud ettemaksed	80 462	80 462	
Tulevaste perioodide tulud	8 948	8 948	
Muud saadud ettemaksed	71 514	71 514	
Kokku võlad ja ettemaksed	300 988	300 988	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 850 311	3 391 141
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	946 349	830 851
Antud garantiid	111 946	121 458
Kokku tingimuslikud kohustised	4 908 606	4 343 450

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.

Garantiiliidilepingu tagatiseks on panga kasuks seatud hüpoteek kinnistule ning kommertsipant.

Aruandekuupäeva seisuga on ettevõttel pooleli kohtuvaidlus ehitustööde tellijaga seoses tasumata arvetega teostatud lisatööde eest summas 188 tuhat eurot. Kohtuvaidluse suhtes ei ole eraldist moodustatud.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	545 791	606 268
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	545 791	606 268
Kokku müügitulu	545 791	606 268
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteamuhoonete ehitus	53 151	206 865
Arhitektitegevused	378 508	256 223
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	98 282	114 321
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	841	11 203
Muud müügitulud	15 009	17 656
Kokku müügitulu	545 791	606 268

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	561 908	560 708
Sotsiaalmaksud	195 874	196 249
Kokku tööjõukulud	757 782	756 957
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	20	21
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	19	20
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	612 507	637 489	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	612 507	637 489	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	93 955	0	10
Kokku võlad ja ettemaksed	93 955	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	511 293	0	0	511 293	15 339	
Sidusettevõtjad	0	12 220	0	12 220	1 222	
Kokku antud laenud	511 293	12 220	0	523 513	16 561	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	511 293	0	0	511 293	15 399	
Sidusettevõtjad	12 220	0	12 220	0	0	
Kokku antud laenud	523 513	0	12 220	511 293	15 399	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	4 847	4 472
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	92	0
Kokku müüdid	4 939	4 472

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	146 019	79 435

Vaata ka lisa 4 ja 5.

Võlad tegevjuhtkonnale ja eraisikust omanikele sisalab juhatuse liikmele tulemustasu võlga koos sotsiaalmaksuga summas 80 374 eurot ning osakapitali vähendamise tulenevat võlga osanikele summas 13 581 eurot.

Aruandeperioodil laekus seotud osapooltelt intresse 41 561 eurot. (2020.aastal intresse ei laekunud).

Juhatuse liikmele on ette nähtud igal aastal tulemustasu 10% puhaskasumist. 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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2022

OÜ Restor (registrikood: 10049450) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARSI KOOK	Juhatuse liige	29.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Restor osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Restor raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kasuttusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatuse läbi kooskõlas ülevaatuse töövõtte rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistel osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme kohustatud järgima ka asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Ülevaatuse tulemusena tuvastasime alljärgnevad märkusega kokkuvõtte avaldamist tingivad asjaolud:

1. Seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 sisaldub bilansis nõudeid summas 188 tuhat eurot, mille maksetähtajad on pikalt ületatud ja mille võimaliku väärtuse languse ning väärtuse kajastamise õigsuse osas ei saavutanud me piisavat kindlustunnet. Eelnimetatud nõuete allahindluste tulemusel väheneksid lühiajalised nõuded ja omakapital seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 -188 tuhande euro võrra.

Võrdlusperioodi finantstulemus oleks +10 tuhande euro võrra positiivsem.

2. Ettevõtte juhtkond on kinnisvarainvesteeringute kajastamisel valinud arvestuspõhimõtteks õiglase väärtuse meetodi. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Seisuga 31.12.2021 pole kinnisvarainvesteeringute bilansilist väärtust korrigeeritud, kuigi õiglase väärtuse hindamisel aluseks võetud analoogsete kinnisvaraobjektide turutehingute hinnastatistika alusel peaks kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus olema aruandekuupäeva seisuga bilansilisest väärtusest 437 tuhande euro võrra suurem.

Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse tulemusel suureneks kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus ja omakapital seisuga 31.12.2021 +437 tuhande euro võrra ja aruandeperioodi finantstulemus oleks +437 tuhande euro võrra positiivsem.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatuse põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolude mõjud, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et OÜ Restor raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta kõigis olulistel osades õiglaselt OÜ Restor finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

29.04.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Restor (registrikood: 10049450) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	29.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 272 719
Aruandeaasta kasum (kahjum)	523 941
Kokku	4 796 660
Jaotamine	
Dividendideks	44 074
Kokku	44 074

Juhatus on teinud ettepaneku jaotada dividendideks 44 073,55 eurot.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 272 719
Aruandeaasta kasum (kahjum)	523 941
Kokku	4 796 660
Jaotamine	
Dividendideks	44 074
Kokku	44 074

Osanike koosolek on 11.05.2022 otsustanud maksta dividende summas 44 073,55 eurot.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Arhitektitegevused	71111	378508	69.35%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	98282	18.01%	Ei
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	53151	9.74%	Ei

Sidevahendid

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