

Kental Grupp OÜ

Kontsern

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: 01.12.2020

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

Äriregistrikood: 16160438

Aadress: Kentmanni tn 6-72, 10116 Tallinn

Telefon: +372 56805222

E-post: toomas.annus@merko.ee

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	7
KONSOLIDEERITUD BILANSS	7
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	10
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Raha	19
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	19
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu.....	20
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20
Lisa 6 Laenunõuded.....	21
Lisa 7 Muud nõuded	21
Lisa 8 Varud	22
Lisa 9 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	22
Lisa 10 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	25
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	26
Lisa 12 Materiaalne põhivara	27
Lisa 13 Immateriaalne põhivara	28
Lisa 14 Kapitalirent	28
Lisa 15 Kasutusrent.....	29
Lisa 16 Laenukohustised	29
Lisa 17 Võlad ja ettemaksed	30
Lisa 18 Võlad töövõtjatele	31
Lisa 19 Eraldised.....	31
Lisa 20 Tingimuslikud kohustised	32
Lisa 21 Osakapital.....	32
Lisa 22 Müügitulu	33
Lisa 23 Muud äritulud	33
Lisa 24 Müüdnud toodangu kulu.....	33
Lisa 25 Turustuskulud.....	34
Lisa 26 Üldhalduskulud	34
Lisa 27 Muud ärikulud.....	34
Lisa 28 Tööjõukulud	34
Lisa 29 Seotud osapooled.....	35
Lisa 30 Konsolideerimata bilanss	37
Lisa 31 Konsolideerimata kasumiaruanne	37
Lisa 32 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	38
Lisa 33 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	38
Lisa 34 Bilansipäevajärgsed sündmused	39

TEGEVUSARUANNE

Üldinfo

Kemtal Grupp OÜ (registrikood 16160438) (edaspidi nimetatud ka Osaühing või Kemtal Grupp OÜ) on kantud äriregistrisse 12. veebruaril 2021. a. Osaühing asutati OÜ Kemtal (registrikood 12553075) ja Kemtal Grupp OÜ (registrikood 12596280) ühinemise tulemusel ning Osaühing on nende kahe äriühingu üldõigusjärglane.

Osaühingu õiguseellased – Kemtal Grupp OÜ (registrikood 12596280) ja OÜ Kemtal (registrikood 12553075) sõlmisid 9. detsembril 2020. a. ühinemislepingu, mille kohaselt nad ühendatavate ühingutena ühinesid, mille tulemusel: asutati sama ärinimega uus ühing ehk Osaühing, mis on ühendav ühing; ühendatavad ühinged lõppesid ning kogu nende vara (sh kõik esemed, õigused, kohustused) läks seaduse alusel tervikuna üle nende õigusjärglasest Osaühingule (sellele vahetult eelnevalt OÜ Kemtal jagunes eraldumise teel ja osa varast läks üle Kemtal Invest OÜ-le (registrikood 16157940), mille osanik on Osaühing); Kemtal Grupp OÜ (registrikood 12596280) osanikud said Osaühingu osanikeks. Äriregistris tehti ühinemise kanded 12. veebruaril 2021. a.

Ühinemisega seoses toimunud reorganiseerimise valguses suurendati Osaühingu osakapitali ja osanik andis mitterahalise sissemakse esemena Osaühingule üle täiendavad AS Riverito (registrikood 14975320) aktsiad. Selle tulemusel Osaühingu osalus nimetatud aktsiaseltsis kasvas oluliselt. Osaühing saavutas AS Riverito üle valitseva mõju alates 1. jaanuarist 2021. a. Osaühingule kuulub 176 351 aktsiat ning häält, mis moodustavad ca 70,39% aktsiate ja häälte koguarvust, ning AS Riverito on Osaühingu tütarettevõtja ja nad moodustavad kontserni. Lisaks osanikud tegid Osaühingu ja Osaühing tegi AS Riverito omakapitali reservidesse täiendavad rahalised sissemaksed. Äriregistrisse tehti Osaühingu osakapitali suurendamise kanne 8. märtsil 2021. a.

Vastavalt ühinemislepingus sätestatule on ühinemise bilansi päev 1. detsember 2020. a. ning see on käesoleva aastaaruande algbilansi kuupäev. Kuna selle kuupäeva seisuga Osaühing ei omanud AS Riverito üle valitsevat mõju ja ei vastanud konsolideeritud aruande koostamise nõuetele, siis on käesolevas aruandes selle algbilansi kuupäeva seisuga kajastatud konsolideerimata andmed ning seda ühinemisest tuleneva õigusjärgluse valguses lähtuvalt tegevuse jätkuvuse põhimõttest. Seoses vaadeldaval aruandeaastal Osaühingu poolt AS Riverito üle valitseva mõju saamisega alates 1. jaanuarist 2021. a. on käesolev aruanne koostatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandena ning lõppenud majandusaasta bilansipäeva 31. detsember 2021. a. seisuga on selles (ning kasumiaruandes perioodil 1. jaanuar – 31. detsember 2021. a.) kajastatud konsolideeritud andmed. Eeltooduga seoses on aruande koostamise meetodite ja andmete esitlusviisi selgitavad põhjendused ning arvestuspõhimõtted esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 1 ja teistes osades.

Kemtal Grupp OÜ peamiseks tegevusalaks on AS Riverito aktsiate haldamine. AS Riverito peamine tegevusala on omakorda ehituse- ja kinnisvaraettevõtetesse tehtud finantsinvesteeringute haldamine. Lisaks kuuluvad Kemtal Grupp OÜ kontserni tütarettevõtjad Kemtal Invest OÜ (osalus 100%) ning OÜ Kaarnajärve Öppe- ja Spordibaas (osalus 100%), ning nende mõlema peamiseks tegevusalaks on investeerimine kinnisvarasse.

AS Riverito kontserni kuulub tütarettevõtja AS Merko Ehitus (osalus 72%), mis tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehituse- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. AS Riverito kontserni kuuluva tütarettevõtja AS Kapital (osalus 100%) ja tema kontserni kuuluvate ettevõtete põhitegevusalaks on ärikinnisvaraportfelli juhtimine ning uute pikaajaliste kinnisvaraprojektide arendamine peamiselt Balti riikides ja Tšehhis. Lisaks kuuluvad AS Riverito kontserni tütarettevõtte Järvevana OÜ (osalus 100%), kelle tegevuse üheks eesmärgiks on panustada kinnisvaraärisse, ning ka kaevandamisvaldkonna projektidega tegelev sidusettevõtja OÜ Pihuvvere Kruus (osalus 50%).

Ühingujuhtimise tava on kirjeldatud AS Merko Ehitus, mille aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas, konsolideeritud majandusaasta aruandes, mis on kättesaadav äriregistrist ning samuti näiteks börsi veebilehelt - https://nasdaqbaltic.com/market/upload/reports/mrk/2021_ar_et_eur_con_00.pdf.

Äritegevus

Kontserni 2021. aasta müügitulu oli 361,8 mln eurot, emaettevõttele kuuluv puhaskasum oli 23,5 mln eurot. Kontserni ehitusteenuste müügituluks kujunes 2021. aastal 225,5 mln eurot, kinnisvaraarenduse müügitulu oli 95,1 mln eurot, kinnisvara renditulu oli 26,4 mln eurot, kinnisvara halduse müügitulu 10,1 mln eurot ja muude teenuste müügitulu oli 4,7 mln eurot. Kokku moodustas ehitusteenuste müügitulu 63%, kinnisvaraarenduse müügitulu 26%, rent 7%, kinnisvara haldus 3% ja muud teenused 1% kontserni aruandeaasta müügitulust.

Kemtal Grupp OÜ kontserni müügitulu jagunes geograafiliselt (tuhat eurot):

2021

Eesti	204 101
Läti	65 550
Leedu	80 410
Norra	10 240
Tšehhi	1 539
Kokku	361 840

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise metoodika (esitatud vaid 2021 kui kontserni esimese tegevusaasta kohta):

2021

Puhaskasumimarginaal	6,5%
Ärikasumimarginaal	13,0%
Omakapitali tootlus aastas	9,3%
Aktivate tootlus aastas	3,2%
Omakapitali määr	33,9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,2
Üldkulud müügitulust	6,6%
Tööjõukulud müügitulust	11,6%

Puhaskasumimarginaal : Puhaskasum / Müügitulu

Ärikasumimarginaal : Ärikasum / Müügitulu

Omakapitali tootlus aastas : Puhaskasum* / omakapital 31.12.2021**

Aktivate tootlus aastas : Puhaskasum* / koguaktiva 31.12.2021

Omakapitali määr : Omakapital** / Koguaktivad 31.12.2021

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja : Käibevardad / Lühiajalised kohustused

Üldkulud müügitulust : Üldkulud / Müügitulu

Tööjõukulud müügitulust : Tööjõukulud / Müügitulu

* *tegevusaruandes peetakse puhaskasumi all silmas emaettevõtte omanikele kuuluvat puhaskasumit*

** *arvutatud emaettevõtte omanike osale kuuluvat omakapitali*

Sesoonsusel ja tsükllisusel puudub oluline mõju kontserni tegevusele aasta lõikes.

AS Riverito tütarettevõtte AS Merko Ehitus kontserni 2021. aasta müügitulu struktuuris moodustas oluliselt suurema osa taas ehitusteenus, andes Riverito kontserni kogu müügitulust 72% (2020: 59%). Korterite müügiimaht 2021. aastal vähenes, samas kui ehitusteenuse osutamisel mahud suurenesid. Kontsern on viimastel aastatel võtnud fookuse korterite arendamisele ning ehitusteenuse osas jälgib, et uute projektide juures oleks tagatud sobiv riski-tulu suhe. Pigem on loobunud hinnakonkurentsiga kaasa minemast, kui et kõrgemate riskide olemasolul suurendada ehituslepingute portfelli.

Riikide kaupa vaadeldes andis Eesti jätkuvalt üle poole Merko Ehitus kontserni müügituludest: 2021. aastal 63%, 2020. aastal 56%. Peetakse strateegiliselt oluliseks, et äritegevus oleks mitmekesine nii geograafiliselt kui valdkondade osas. Seetõttu jätkab kontsern oma konkurentsieeliste tugevdamist ja rakendamist väljaspool Eestit, jälgib tähelepanelikult arenguid ja võimalusi nii Baltikumis kui Norras, ning tasakaalustab ehitustegevust kinnisvara arendusprojektidega

AS Riverito tütarettevõtte AS Kapital kontserni 2021. aasta majandustulemusi mõjutas jätkuvalt 2020. aastal alanud koroonapandeemia. Viiruse leviku tõkestamiseks kehtestatud riiklike piirangute tõttu olid Baltikumis kaubanduskeskused 2021. aasta esimeses pooles osaliselt suletud, mistõttu vähenesid kaubanduskeskustes tervikuna juba teist aastat nii külastajate arv kui üürnike müügikäibed.

Riskid ja riskijuhtimine

Valuutarisk

Kontserni majandustegevus toimub enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eestis, Lätis ja Leedus eurodes ning vähemal määral Norras ja Tšehhis vastava maa kroonides. Kontsernisisesed tehingud toimuvad reeglina eurodes. Valuutariskide elimineerimiseks jälgitakse kontserni finantsvarade ning kohustiste proportsioone eri valuutades. Arvestades asjaolu, et kasutatavad materjalid ja teenused ostetakse üldjuhul kohalikelt turgudelt või siis EL siseselt, on valuutarisk kontsernis minimaalne.

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamik kontserni pangalaenude intressimäärade pole fikseeritud, vaid on seotud Euriboriga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu 1-12 kuuliste laenude baasintressidest ja Euriborist. Samas, tulenevalt negatiivsetest baasimäärade ning maandamaks lühiajaliste intressimäärade võimaliku tõusu negatiivset mõju, on kontsern fikseerinud osaliselt laenuportfelli baasimäärad. Juhtkonna hinnangul suuri muutusi baasintressides ei toimu, turg on pigem stabiilne ning jätkuvalt madalate baasintressidega.

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksekäitumist, analüüsitakse nende äride tulevikuperspektiive, sealhulgas ärioloogikat ja selle vastavust nii üldistele majandusarengutele kui vastava majandussektori arengutele, ning finantsseisu. Vajaduse korral kaasatakse riskide maandamiseks garandina tehingutesse kolmandaid isikuid. Ehitustegevuse finantseerimine toimub osaliselt tellijate ettemaksetega. Ettemakse saamise eeltingimuseks on reeglina ettemakse pangagarantii esitamine tellijale. Kinnisvarahalduses üürnikega seotud krediidiriski juhitakse valdavalt kas ettemaksude või pangagarantiide/tagatisdeposiitide abil, samuti tegeldakse aktiivselt võlgnevuses olevate üürnikega.

Dividendipoliitika

Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele-osanikele kajastatakse finantsaruannetes kohustisena hetkest, millal dividendide väljamaksmine ettevõtte aktsionäride-osanike poolt kinnitatakse. Iga-aastaselt kaalutakse dividendide maksmise võimalust ja suurust arvestades erinevad asjaolusid ning seejärel tehakse aktsionäride üldkoosolekule või osanikele ettepanek dividendide suuruse ja maksmise kohta.

Keskkond ja sotsiaalsed mõjud

AS Riverito tütarettevõtte AS Merko Ehitus kontserni ehitusettevõtted kujundavad ja mõjutavad oma tegevusega linnaruumi ja maastikke. Ehitussektori peamiseks keskkonnamõjuriks on ehitusplatsil tekkivad ehitusjäätmek. Merko ehitusplatsidel on keskkonnaaspektidega arvestamine väga kõrge tähtsusega - ehitusjäätmek tekke järeltegevused on hoolega planeeritud ja kavandatud. Ehitusplatsidel korraldatakse võimalusel jäätmek liigiti sorteerimine, kõik ehitusjäätmek antakse üle vastava jäätmeliigi keskkonnavalitsusele omavale jäätmekäitlejale ja ehitusplatsidel tekkinud ehitusjäätmek kohta peame süsteemset statistikat.

Samuti hinnatakse Merko ehitusplatsidel keskkonnohu riskid ja määratakse meetmed nende maandamiseks. Merko keskkonna eesmärkideks on ressursside (materjalid, kütus, energia, vesi) säästlik kasutamine, jäätmek tekke vähendamine ja materjalide taaskasutamine. Kõige selle saavutamiseks edendame töötajate ja koostööpartnerite teadlikkust keskkonnast tervikuna ning oleme Eestis ehitussektori eestvedajaks ehitusjäätmek ringmajanduse põhimõtete kujundamisel.

AS Riverito tütarettevõtte AS Kapitel kontsern on rohesertifitseerinud enamiku oma halduses oleva kinnisvarast ning eesmärk on lähiaastatel sertifitseerida kõik portfelli kuuluvad objektid ja arendada kõik uued projektid samuti rahvusvahelise BREEAM In-Use rohesertifikaadile vastavalt.

Väljavaated 2022. aastaks

Pandeemiast lähtuvate probleemide taandumine ja majanduste täielik taastumine sai suure hoobi Venemaa poolt 24. veebruaril valla päästetud sõja tõttu. Täiesti teist sorti ja teisel tasemel tekkivad mõjud ei ole hetkel prognoositavad, kuna Venemaale kehtestatud sanktsioonide ning Venemaa poolt kehtestatavate vastu-sanktsioonide mõju Balti riikide majandusele hakkab tõenäoliselt selguma alles 2022. aasta teisel poolel. Energiahindade käitumine ja energiakandjate saadavus tervikuna on küsimärgi all, kuni pole saavutatud uut, seni teadmata tasakaalu regiooni energiamajanduses.

2022. aastal ehitussektor tõenäoliselt olulist kasvu näidata ei suuda. Peamiseks takistuseks kujuneb töökäte nappus, jätkuvad probleemid tarneahelates ning nendest johtuv hinnatõusu püsimine. Töökäte nappuse leevenemine on muutunud enam kui kaheldavaks tulenevalt sõjast Ukrainas. Erasektori, eriti taastuvenergeetika valdkonnas tuulikute ehitamise nõudlus on eeldatavasti tugev ning kasvavad energiaindikaatorid valgustavad ka kindlasti maksujõuline. Samuti peaks avaliku sektori nõudlus püsima tugevana mitmete juba väljakuulutatud infrastruktuuri objektide najal.

Riskid, olenemata neid põhjustavate faktorite kardinaalsest muutumisest, jäävad laias laastus sarnaseks eelmise aastaga – võimalikud tarneraskused nii tehaste seiskumiste kui transpordipiirangute tõttu ning tööde oodatust aeglasem kulgemine ehitusobjektidel. Sellistes oludes on peatöövõtjate jaoks oluline tagada tugev kapitaliseeritus ning piisav likviidsus, et vastu pidada ja üle elada võimalikud keerulisemad perioodid. Samuti tuleb olla võimeline muutuvates oludes tegutsema operatiivselt, nii et ehitusteenuse osutamine jätkuks kvaliteetselt ka siis, kui tööprotsessid ei saa toimida tavapärasel moel.

AS Riverito tütarettevõtte AS Merko Ehitus kontserni tugevat finantsseisundit arvestades, samuti laiapõhjalist võimekust ehitusteenuste osutamisel, on olemas kõik eeldused selleks, et ehitusturul ka 2022. aastast edukalt läbi tulla. Kindlasti tuleb olla valiv projektide osas ja tähelepanelikult analüüsida mitte ainult arenguid majanduskeskkonnas, vaid poliitilises situatsioonis laiemalt. Oluline on säilitada tegevuse kasumlikkus, tuues vajadusel ohvriks mahukasvu projektides, mille riskide hindamine on võimatu või raskendatud.

Merko Ehituse pikaajaline vaade korterite arendustegevuse vallas pole muutunud – kontsern arendab nii praegu kui tulevikus terviklikke elukeskkondasid, keskendudes suurematele piirkondadele, pakkudes kindlat kvaliteeti ning asjatundlikke ruumilahendusi. Lühemas perspektiivis hindab kontsern pidevalt kiiresti muutuvat keskkonda ning langetab investeerimisotsused vastavalt kujunevale olukorrale. Tänu tugevale finantsseisundile suudab Merko Ehitus vajadusel pikendada arenduste realiseerimisperioode ning ka keerulisematel aegadel vastu võtta investeerimisotsuseid, mis omavad pikaajalist positiivset mõju kontserni finantsseisundile.

AS Riverito tütarettevõtte AS Kapitel kontserni eesmärk on arendada funktsionaalseid ärikeskkondi, mis sobituvad linnaruumi ja loovad täiendavat avalikku ruumi. Kogu arendusprotsessi keskmes on inimene: üürivate büroohoonete töötajad, ümbruskonna elanikud ja hoonete külastajad. Ettevõtte lähtub oma arenduses pikaajalisest strateegiast, millest tulenevalt seatakse arendustele väga kõrged kvaliteedi ja jätkusuutlikkuse nõuded, et kinnisvara väärtus püsiks pikka aega. Lisaks kinnisvara arendamisele täidab ettevõtte ka omaniku ja haldaja rolli, kus lähtub samuti inimkesksest lähenemisest: eesmärk on pakkuda terviklahendusi, teenuseid ja kogemusi, mis aitavad ASi Kapitel poolt arendatud ja juhitud büroohoonetes asuvatel ettevõtetel oma äri kasvatada.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD BILANSS

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	01.12.2020*	lisa
VARAD			
Käibevarad			
Raha	198 252	2 876	2
Finantsinvesteeringud	19	0	
Nõuded ja ettemaksed	65 870	2 328	3
Varud	156 712	0	8
Käibevarad kokku	420 853	5 204	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	25 685	236 545	9, 10
Finantsinvesteeringud	1 561	0	
Nõuded ja ettemaksed	31 795	1 831	3
Kinnisvarainvesteeringud	245 494	0	11
Materiaalsed põhivarad	17 654	0	12
Immateriaalsed põhivarad	975	0	13
Põhivarad kokku	323 164	238 376	
VARAD KOKKU	744 017	243 580	
KOHUSTISED			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	28 663	0	16
Võlad ja ettemaksed	93 980	17	17
Eraldised	8 569	0	19
Lühiajalised kohustised kokku	131 212	17	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	222 636	0	16
Võlad ja ettemaksed	6 624	0	17
Eraldised	2 689	0	19
Pikaajalised kohustised kokku	231 949	0	
KOHUSTISED KOKKU	363 161	17	
OMAKAPITAL			
Emaettevõtja osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10	9	21
Ülekurss	118 519	159 003	
Realiseerimata kursivahed	-921	0	
Muud reservid	110 932	83 992	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	559	
Aruandeaasta kasum	23 525	0	
Emaettevõtja osanikele kuuluv omakapital kokku	252 065	243 563	
Vähemusosa	128 791	0	
OMAKAPITAL KOKKU	380 856	243 563	
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	744 017	243 580	

Aastaaruande lisad lehekülgedel 11-39 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

* 01.12.2020 konsolideerimata (vt lisa 1 arvestuspõhimõtted).

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	01.12.2020 - 31.12.2021*	lisa
Müügitulu	361 840	22
Müüdud toodangu kulu	-295 468	24
Brutokasum	66 372	
Turustuskulud	-6 407	25
Üldhalduskulud	-17 423	26
Muud äritulud	5 382	23
Muud ärikulud	-828	27
Ärikasum	47 096	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	4 706	10
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	207	
Intressikulud	-3 701	
Muud finantstulud ja -kulud	91	
Kasum enne tulumaksustamist	48 399	
Tulumaks	-4 565	5, 19
Aruandeaasta puhaskasum	43 834	
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	23 525	
vähemusomanike osa puhaskasumist	20 309	

Aastaaruande lisad lehekülgedel 11-39 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

* Koosneb emaettevõtja andmetest perioodil 01.12.2020 – 31.12.2021 (kokku 13 kuud) ning ülejäänud kontserni ettevõtjate andmetest perioodil 01.01.2021 – 31.12.2021 (kokku 12 kuud) (vt lisa 1 arvestuspõhimõtted).

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	01.12.2020 - 31.12.2021*
Aruandeaasta puhaskasum	43 834
Muu koondkasum	
Realiseerimata kursivahed	-1 302
sh emaettevõtte omanike osa	-921
vähemusomanike osa	-381
Perioodi koondkasum	42 532
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist	22 604
vähemusomanike osa koondkasumist	19 928

Aastaaruande lisad lehekülgedel 11-39 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

* Koosneb emaettevõtja andmetest perioodil 01.12.2020 – 31.12.2021 (kokku 13 kuud) ning ülejäänud kontserni ettevõtjate andmetest perioodil 01.01.2021 – 31.12.2021 (kokku 12 kuud) (vt lisa 1 arvestuspõhimõtted).

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	01.12.2020 - 31.12.2021*	lisa
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum	47 096	
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	10 124	11, 12, 13
(kasum) kahjum põhivara müügist	-264	23
muud korrigeerimised	-680	
Korrigeerimised kokku	2 728	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-20 793	3
Varude muutus	-34 122	8
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	30 426	17
Makstud intressid	-4 066	
Makstud ettevõtte tulumaks	-4 377	
Rahavood äritegevusest kokku	16 585	
Investeeringustegevuse rahavoog		
Tütarettevõtete soetus	-1	9
Sidusettevõtete soetus	-15 887	10
Tegevusvaldkonna müük	500	10
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-3 413	12, 13
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	320	12, 13
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-25 950	11
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	650	11
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 514	
Antud laenu	-14 813	
Antud laenu tagasimaksed	14 436	
Laekunud intressid	1 451	
Laekunud dividendid	250	10
Rahavood investeeringustegevusest kokku	-43 971	
Finantseerimistegevuse rahavoog		
Saadud laenu	58 422	16
Saadud laenu tagasimaksed	-8 551	16
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-899	14
Laekunud aktsiaemissioonist	9	
Omakapitalist tehtud väljamaksed	-6 765	
Makstud dividendid	-8 999	
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	33 217	
Rahavood kokku	5 831	
Raha ja raha ekvivalendid emaettevõttes perioodi alguses	2 876	
Raha ja raha ekvivalendid kontserni tütarettevõtetes seisuga 01.01.2021	189 456	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 831	
Valuutakursside muutuste mõju	89	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	198 252	2

Aastaaruande lisad lehekülgedel 11-39 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

* Koosneb emaettevõtja andmetest perioodil 01.12.2020 – 31.12.2021 (kokku 13 kuud) ning ülejäänud kontserni ettevõtjate andmetest perioodil 01.01.2021 – 31.12.2021 (kokku 12 kuud) (vt lisa 1 arvestuspõhimõtted).

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
	Osakapital	Ülekurss	Realisee- rimata kursi- vahed	Muud reservid	Jaota- mata kasum			
Saldo 01.12.2020*	9	159 003	0	83 992	559	243 563	0	243 563
Tütarettevõtete eelmistele perioodide saldod	0	0	0	0	-91 042	-91 042	124 808	33 766
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-921	0	23 525	22 604	19 928	42 532
Ülekurss kahjumi katteks	0	-90 483	0	0	90 483	0	0	0
Omakapitali mitterahaline sissemakse	1	50 000	0	0	0	50 001	0	50 001
Dividendid	0	0	0	0	0	0	-10 516	-10 516
Reservkapitali suurendamine	0	0	0	30 740	0	30 740	0	30 740
Reservkapitali vähendamine	0	0	0	-3 800	0	-3 800	0	-3 800
Tütarettevõtte vähemusosa ost	0	0	0	0	0	0	-5 535	-5 535
Muud äriühendused	0	0	0	0	0	0	106	106
Saldo 31.12.2021	10	118 520	-921	110 932	23 525	252 066	128 791	380 857

Aastaaruande lisad lehekülgedel 11-39 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

* Emaettevõtja saldod (konsolideerimata) (vt lisa 1 arvestuspõhimõtted).

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisa 21.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kemtal Grupp OÜ käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kemtal Grupp OÜ (registrikood 16160438) (edaspidi ka Osaühing) kanti äriregistrisse 12. veebruaril 2021. a. Osaühing asutati OÜ Kemtal (registrikood 12553075) ja Kemtal Grupp OÜ (registrikood 12596280) ühinemise tulemusel ning Osaühing on nende kahe äriühingu õigusjärglane. Nimetatud kaks õiguseellasest äriühingut sõlmisid 9. detsembril 2020. a. ühinemislepingu, mille kohaselt nad ühendatavate ühingutena ühinesid, mille tulemusel: asutati sama ärinimega uus ühing ehk Osaühing, mis on ühendav ühing; ühendatavad ühinged lõppesid ning kogu nende vara (sh kõik esemed, õigused, kohustused ja lepingud) läks seaduse alusel tervikuna üle nende õigusjärglasest Osaühingule (sellele vahetult eelnevalt OÜ Kemtal jagunes ja osa varast läks üle Kemtal Invest OÜ-le (registrikood 16157940), mille osanik on Osaühing); Kemtal Grupp OÜ (registrikood 12596280) osanikud said Osaühingu osanikeks. Äriregistris tehti ühinemise kanded 12. veebruaril 2021. a.

Ühinemisega seoses toimunud reorganiseerimise valguses suurendati Osaühingu osakapitali ja osanik andis mitterahalise sissemakse esemena Osaühingule üle täiendavad AS Riverito (registrikood 14975320) aktsiad. Selle tulemusel Osaühingu osalus nimetatud aktsiaseltsis kasvas oluliselt. Osaühing saavutas AS Riverito üle valitseva mõju alates 1. jaanuarist 2021. a. Osaühingule kuulub 176 351 aktsiat ning häält, mis moodustavad ca 70,39% aktsiate ja häälte koguarvust, ning AS Riverito on Osaühingu tütarettevõtja ja nad moodustavad kontserni. Lisaks osanikud tegid Osaühingu ja Osaühing tegi AS Riverito omakapitali reservidesse täiendavad rahalised sissemaksed. Äriregistrisse tehti Osaühingu osakapitali suurendamise kanne 8. märtsil 2021. a.

Vastavalt ühinemislepingus sätestatule on ühinemise bilansi päev 1. detsember 2020. a. ning see on käesoleva aastaaruande algbilansi kuupäev, mille seisuga on aruandes kajastatud konsolideerimata andmed (Osaühingul ei olnud veel sellel kuupäeval valitsevat mõju AS Riverito üle ning teiste tütarettevõtjatega seoses kohaldub raamatupidamise seaduse § 29 lõikes 2 sätestatud vabastus) ning samuti on esitatud konsolideerimata kujul kasumiaruanne perioodil 1. detsember – 31. detsember 2020. a. Ühinemise tulemusel seaduse alusel tekkinud õigusjärgluse ning samuti sisu üliluslikkuse ja majandusüksuse põhimõtete valguses loetakse ühinemise bilansi päevast alates õiguseellaste vara ja tegevuse osas raamatupidamisarvestuses nende tehingud ning sündmused toimunuks Osaühingu arvel. Seejuures neid Osaühingule üle läinud varasid ja kohustusi käsitletakse lähtuvalt tegevuse jätkuvuse põhimõttest ning kajastatakse edasiulatuvalt alates 1. detsembrist 2020. a.

Tulenevalt ülaltoodust vaadeldava aruandeperioodi majandusaasta tsükkel algab 1. detsembril 2020. a. ning lõppeb 31. detsembril 2021. a. ja vastavalt seega on käesolev aruanne erandlikult koostatud 13 kuu kohta.

Seejuures seoses eeltooduga ja vaadeldaval aruandeaastal Osaühingu poolt AS Riverito üle valitseva mõju saamisega sisuliselt alates 1. jaanuarist 2021. a. on käesolev aruanne koostatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandena ning seega lõppenud majandusaasta bilansis seisuga 31. detsember 2021. a. ning kasumiaruandes perioodil 1. jaanuar – 31. detsember 2021. a. on selles kajastatud konsolideeritud andmed.

Kemtal Grupp OÜ on Eesti Vabariigis registreeritud osaühing, mille peamiseks tegevusalaks on AS Riverito aktsiate haldamine. AS Riverito peamine tegevusala on omakorda ehituse- ja kinnisvaraettevõtetele tehtud finantsinvesteeringute haldamine. Kontserni ettevõtted tegutsevad peamiselt Eestis, Lätis ja Leedus. Seejuures AS Riverito kontserni ettevõtete põhitegevusvaldkondadeks on ehitustegevus ja kinnisvaraarendus.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist v.a juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestusprintsiipides. Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks ehituslepingute kasumlikkuse hindamine valmidusastme meetodi rakendamisel, põhivara sh kinnisvarainvesteeringute kasuliku eluea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpselt. Raamatupidamislike hinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi aruannetes.

Varad ja kohustused on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustistena on näidatud kohustised, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustised on näidatud pikaajalistena.

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

Kemtal Grupp OÜ kontserni kuuluvate ettevõtete raamatupidamise aruannetes toodud näitajad on kajastatud kasutades ettevõtete põhilise majanduskeskkonna valuutat ("arvestusvaluuta"): eurot, Norra krooni ja Tšehhi krooni. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Põhiaruanded ja lisad on koostatud tuhandetes eurodes (v.a kui ei ole esitatud teisiti).

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruannetes on käsitletud emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid ühendatud majandusüksusena. Konsolideerimisel on elimineeritud kontsernisest tehingute tagajärjel tekkinud nõuded ja kohustised, tulud ja kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa on näidatud eraldi.

Tütarettevõtete tegevus kajastub kontserni aruandes alates valitseva mõju omandamisest kuni selle loovutamiseni.

Konsolideeritud aastaaruanne on koostatud rakendades kontserni kuuluvate ettevõtete sarnastes tingimustes toimunud samalaadsete tehingute puhul ühtseid arvestuspõhimõtteid. Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Finantsvarad

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist klassifitseeritakse kontsernis investeeringuid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad ehk lühiajalised finantsinvesteeringud;
- laenud ja nõuded, mida ei hoita kauplemiseesmärgil;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud; ning
- müügiootel finantsvarad.

Juhtkond määrab finantsvarade liigituse nende esmasel kajastamisel.

Kontsernil puuduvad lunastustähtajani hoitavad investeeringud, finantsvarad õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande ja müügiootel finantsvarad. Samuti ei ole kontsernil tuletistehinguid.

Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansikuupäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Pärast esmast arvele võtmist kajastab kontsern laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Kontsern hindab igal bilansipäeval finantsvarade või finantsvarade grupi allahindlusevajadusele viitavaid asjaolusid. Finantsvara või finantsvarade grupi väärtus on langenud ning vastav allahindlus kajastatakse ainult juhul, kui allahindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast kajastamist („kahjulik sündmus”) ja see kahjulik sündmus (kahjulikud sündmused) omab mõju finantsvara või finantsvarade grupi usaldusväärselt mõõdetavale tuleviku rahavoole. Objektiivne asjaolu, mis viitab finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse langusele on kontsernile kättesaadav informatsioon nagu näiteks:

- võlgniku olulised finantsraskused;
- lepingutingimuste rikkumine, sealhulgas maksete mittetähtaegne laekumine;
- tõenäosus, et võlgnik on pankrotti minemas;
- finantsvara aktiivse turu kadumine seoses finantsraskustega;
- teadaolev informatsioon, mis viitab olulisele langusele finantsvara või finantsvarade grupi oodatud tuleviku rahavoogudes, kuigi nimetatud langust ei ole võimalik veel usaldusväärselt mõõta.

Kui korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud laenude ja nõuete või lõpptähtajani hoitavate väärtpaberite väärtuse langusele viitavad objektiivsed asjaolud, siis tekkinud kahju leitakse vara bilansilise maksumuse ja tuleviku rahavoogude nüüdisväärtuse (välja arvatud tuleviku allahindlused, mis on juba arvesse võetud) vahena, mis on diskonteeritud finantsvara sisemise intressimäära abil. Vara bilansilist maksumust vähendatakse läbi nõuete allahindluse konto ja tekkinud kahju kajastatakse kasumiaruandes.

Kui järgnevatel aruandeperioodidel kajastatud vara väärtuse langus peaks vähenema ning seda sündmust on võimalik usaldusväärselt seostada sündmusega, mis leidis aset pärast allahindluse kajastamist (näiteks krediidiireitingu paranemine), siis esialgselt kajastatud allahindlus tühistatakse. Tühistatud allahindlus kajastatakse kasumiaruandes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud bilansis ülikliivideid ja väga väikese väärtuse muutumise riskiga vahendeid, näiteks sularaha kassas, raha arvelduskontodel ja kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Rahavoogude aruandes on äritegevuse rahavoogude koostamisel kasutatud kaudset meetodit.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakurside alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Välismaal asuvate tütaretevõtete arvestusvaluutaks on nende majanduskeskkonna valuuta, mistõttu konsolideerimisel on nende tüharetevõtete aruanded välisvaluutast ümber arvestatud eurodesse; seejuures vara ja kohustuste kirjed on ümber hinnatud bilansipäeva Euroopa Keskpanga valuutakurside alusel, tulud ja kulud aasta kaalutud keskmise valuutakursi alusel ning muud omakapitali muutused nende tekkimise päeva kursi alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud omakapitalis kui ka konsolideeritud koondkasumiaruandes kirjel *Realiseerimata kursivahed*

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütaretevõtted

Tütaretevõtted on ettevõtted, mille üle omab emaettevõtte otseselt või kaudselt läbi teiste tüharetevõtete valitsevat mõju. Emaettevõtte omab valitsevat mõju juhul, kui emaettevõtte omab üle 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või kui emaettevõttel on muul viisil mõjuvõim otsustada teise ettevõtte tegevus- ja finantspoliitika üle. Tüharetevõtete tegevus kajastub kontserni aruandes alates valitseva mõju omandamisest kuni selle loovutamiseni. Tüharetevõtted on kontserni aruandes konsolideeritud rida-realt.

Tüharetevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tüharetevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustistes ja tingimuslikes kohustistes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (sh firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist.

Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustistes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtteks või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtted on ettevõtted, kus kontsern omab olulist mõju, kuid mitte kontrolli tegevus- ja finantspoliitika üle. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui emaettevõtte omab 20 kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse algselt soetusmaksumuses ning edaspidi kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud sidusettevõtetesse sisaldavad soetamisel identifitseeritud firmaväärtust (millest on maha arvatud allahindlused).

Kontserni osa sidusettevõtte pärast omandamiskuupäeva tekkinud kasumis või kahjumis kajastatakse kontserni kasumiaruandes, ning kontserni osa otse sidusettevõtte omakapitalis kajastatud omandamiskuupäevajärgselt tekkinud muutustes kajastatakse otse kontserni omakapitali kirjetel. Soetamisjärgselt toimunud muutustele vastavalt korrigeeritakse sidusettevõttesse tehtud investeeringu bilansilist maksumust. Kui kontserni osa sidusettevõtte kahjumist on võrdne või ületab kontserni investeeringu väärtust sidusettevõttesse, siis kajastatakse edaspidi tekkivaid kahjumeid ainult juhul, kui kontsernil on siduvaid kohustusi või ta on teinud makseid sidusettevõtte nimel.

Omavahelistest tehingutest tulenevad realiseerumata kasumid on vastavalt kontserni osalusele sidusettevõttes elimineeritud. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Sidusettevõtte finantsaruannete koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtteid on vajadusel muudetud vastavaks kontserni poolt rakendatavate arvestuspõhimõtetega.

Osalust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustistes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real *Sidusettevõtete aktsiad või osad*.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (s.t 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 kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Varud

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilansi real Varud, juhul kui on tegemist müügi eesmärgil ehitatava või soetatud objektiga, sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Kinnisvara hoidmisega või kasutusega seotud intressikulud ei kapitaliseerita.

Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaupa) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist. Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud on bilansis hinnatud lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto-realiseerimismaksumus. Netorealiseerimismaksumus on müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on näidatud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringutena näidatud hooneid amortiseeritakse lineaarselt 12,5 - 33,3 aasta jooksul. Maad ei amortiseerita.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus *Varade väärtuse langus* kirjeldatud põhimõtetest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalne põhivara on bilansis näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest järgnevalt:

- ehitised 5-33,3 aastat;
- masinad ja seadmed 2-20 aastat;
- muu materiaalne põhivara 2,5-10 aastat;
- hoonestusõigus 50 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuste põhjendatust.

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.

Põhivara hinnatakse alla selle kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest. Kaetav väärtus on kas vara netomüügihind või vara kasutusväärtus, sõltuvalt sellest, kumb on kõrgem.

Immateriaalset vara kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav, selle kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalse vara soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ning otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalne põhivara on bilansis näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust amortiseeritakse lineaarselt, lõppväärtus on null. Väärtuse teste tehakse võimalike väärtuse languste korral.

Infosüsteemide ja tarkvara arendusega seotud kulud, mis kajastatakse immateriaalsete varadena, amortiseeritakse lineaarsel meetodil nende eeldatava kasuliku eluea 1-10 aasta jooksul. Muu immateriaalse põhivara kasulik eluiga on 1-5 aastat.

Vara väärtuse langus

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata) ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kohustis kajastatakse bilansis renditud vara õiglasest väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditud materiaalsel põhivara amortiseeritakse kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, sõltuvalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi kohustist vähendatakse põhiosa tagasimaksetega, rendimaksete intressikulu kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna tekkepõhiselt rendiperioodi jooksul.

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasest 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 õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil 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.

Laenudega seotud kulutused kantakse kuludeks nende tekkimise perioodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustisi, mis tulenevad enne bilansipäeva toimunud sündmustest. Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Eraldisi kajastatakse bilansis kohustuse täitmiseks juhtkonna parima hinnangu kohaselt tõenäoliselt vajamineva summa nüüdisväärtuses, kasutades maksueelset diskontomäära, mis kajastab hetke turuhinnanguid raha ajaväärtusele ja neid kohustusele iseloomulikke riske, mis ei kajastu sellega seotud kulutusi käsitlevas parimas hinnangus.

Kontserni ehitusettevõtted annavad ehitusseaduse järgi ehitistele 2-aastase kestusega garantii. Garantiieraldise arvutamisel lähtutakse juhtkonna hinnangust ja eelmiste perioodide kogemustest tegelike garantiikulude osas.

Ehituslepingutest eeldatavalt tulenev kahjum tuleb kajastada koheselt kuluna. Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatakse eraldi vastavalt lõpuleviimata ehituslepingute osadele.

Müüdnud korteriprojektidele moodustatakse kontsernis veel tegemata kuludele ja saabumata arvetele eraldi, mis kajastatakse kasumiaruandes kuluna ja bilansis kohustisena.

Tingimuslike kohustistena käsitletakse kohustisi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustisi ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses.

Tulu kaupade, sh ka kinnisvara müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kui kaupa vahetatakse temast erineva kauba või teenuse vastu, käsitletakse seda vahetust kauba müügina. Tulu hindamise aluseks on sellisel juhul saadava kauba või teenuse õiglane väärtus, millele liidetakse juurde või millest arvatakse maha täiendavalt saadud või makstud rahasummad. Kui saadud kauba või teenuse õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, võetakse tulu hindamise aluseks vahetuseks antud kauba või teenuse õiglane väärtus, millele liidetakse juurde või millest arvatakse maha täiendavalt saadud või makstud rahasummad.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lõpetamata ehituslepingud

Tulu teenuste müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Lõpetamata ehituslepingute tulud ja kulud on vastavusse viidud valmidusastme meetodil. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest. Lepingute tegelikud kulud koosnevad ehituslepingu otse- ja üldkuludest.

Kui tellijale on bilansipäevaks esitatud arveid suuremas või väiksemas summas, kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, siis kajastatakse vahet bilansis kohustise või nõudena.

Kui on tõenäoline, et lepingu kogukulud ületavad lepingu kogutulusi, kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses koheselt kasumiaruandes.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustus. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustisena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta

keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud väljastpoolt Eestit asuvate tütarettevõtete kasumilt asukohamaade maksuseadustele vastavalt arvestatud ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eesti ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Edasilükkunud tulumaks on arvestatud kõikidelt olulistelt ajutistelt erinevustelt maksuarvestuse ja finantsraamatupidamise varade ja kohustiste väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse ettevõtte bilansis juhul, kui on tõenäoline, et see tulevikus realiseerub.

Kontserni kuuluvad Läti, Leedu, Soome, Norra, Hollandi (Madalmaad) ja Tšehhi juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi, Soome Vabariigi, Norra Kuningriigi, Madalmaade Kuningriigi ja Tšehhi Vabariigi seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80 (2020: 20/80), Leedu Vabariigis maksustatakse kasum 15%lise tulumaksumääraga (2020: 15%), Soome Vabariigis 20%lise tulumaksumääraga (2020: 20%), Norra Kuningriigis 22%lise tulumaksumääraga (2020: 22%) ja Tšehhi Vabariigis 19%lise tulumaksumääraga (2020: 19%). Hollandis on astmeline ettevõtte tulumaks: kasumit alla 245 tuhande (2020: 200 tuhande) euro maksustatakse 15%lise tulumaksumääraga (2020: 16,5%), kasumit 245 tuhat (2020: 200 tuhat) ja enam eurot maksustatakse 25%lise tulumaksumääraga (2020: 25%).

Seotud osapooled

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- olulist mõju omavad osanikud;
- sidusettevõtjad;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted;
- ettevõtted, millel on Kemtal Grupp OÜ-ga ühine juhtimise võtmepersonal.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Raha

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	01.12.2020
Arvelduskontod	198 252	2 876
Raha ja rahaekvivalendid kokku	198 252	2 876

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja jooksul		lisa
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	34 650	34 650	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 363	5 363	0	5
Laenunõuded	11 253	4 523	6 730	6
Muud nõuded	38 885	14 643	24 242	7
Ettemaksed	6 691	6 691	0	
Edasilükkunud tulumaksuvara	823	0	823	5
Nõuded ja ettemaksed kokku	97 665	65 870	31 795	

	Jaotus järeljäänud tähtaja jooksul			lisa
01.12.2020				
	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	5
Laenunõuded	3 635	2 242	1 393	6
Muud nõuded	524	86	438	7
Ettemaksed	0	0	0	
Edasilükkunud tulumaksuvara	0	0	0	5
Nõuded ja ettemaksed kokku	4 159	2 328	1 831	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu
tuhandetes eurodes

	31.12.2021	01.12.2020	lisa
Ostjatelt laekumata arved	38 267	0	
Nõuded sidusettevõtete vastu	1 924	0	29
Nõuded muude seotud osapoolte vastu	348	0	29
Nõuded teistele ostjatele	35 995	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 617	0	
Nõuded ostjate vastu kokku	34 650	0	3

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
tuhandetes eurodes

	31.12.2021		01.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	3 944	980	0	0
Käibemaks	1 301	3 609	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	584	0	0
Erisoodustuse tulumaks	0	32	0	0
Sotsiaalmaks	0	1 346	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	40	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	61	0	0
Maamaks	0	41	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	118	114	0	0
Maksude ettemaksed ja maksuvõlad kokku	5 363	6 807	0	0

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud real *Tulumaks* aruandeperioodi tulumaksukulu 4 565 tuhat eurot sh

- ettevõtte tulumaksu kulu 2498 tuhat eurot;
- tulumaksukulu dividendide väljakuulutamisel 1 651 tuhat eurot;
- edasilükkunud tulumaksu kulu 416 tuhat eurot.

Edasilükkunud tulumaksuvara saldo oli 31.12.2021 seisuga 823 tuhat eurot.

Edasilükkunud tulumaksukohustise saldo oli 31.12.2021 seisuga 2688 tuhat eurot.

Lisa 6 Laenunõuded
tuhandetes eurodes

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja jooksul		Intressi- määr	Alus- valuu- ta	Lõpp- tähtaeg	lisa
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul				
Laenunõuded							
sidusettevõtetele	6 299	1 115	5 184	3% - 6%	EUR	31.12.2022- 12.05.2026	29
muudele seotud							
osapooltele	180	180	0	2%	EUR	31.12.2021 30.06.2022-	
teistele	4 774	3 228	1 546	2% - 7,5%	EUR	10.10.2026	
Laenunõuded kokku	11 253	4 523	6 730				3

	01.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja jooksul		Intressi- määr	Alus- valuu- ta	Lõpp- tähtaeg	lisa
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul				
Laenunõuded							
muudele seotud							
osapooltele	1 965	1 049	916	2%	EUR	31.12.2021 30.06.2021-	29
teistele	1 670	1 193	477	2% - 3%	EUR	01.04.2029	
Laenunõuded kokku	3 635	2 242	1 393				3

Lisa 7 Muud nõuded
tuhandetes eurodes

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja jooksul		lisa
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Intressinõuded	336	167	169	
sidusettevõtetele	55	30	25	29
muudele seotud osapooltele	9	9	0	29
teistele	272	128	144	
Viitlaekumised	38 549	14 476	24 073	
Ehitustööde tellijatelt saada	13 973	13 973	0	
Viitlaekumised muudelt seotud osapooltelt	29	29	0	29
Muud viitlaekumised	24 547	474	24 073	
Muud nõuded kokku	38 885	14 643	24 242	3

	Jaotus järelejäänud tähtaja jooksul			lisa
	01.12.2020			
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Intressinõuded	524	86	438	
muudele seotud osapooltele	470	46	424	29
teistele	54	40	14	
Muud nõuded kokku	524	86	438	3

Muud viitlaekumised sisaldavad pikaajalisi nõudeid PPP (*public private partnership*) projektide tellijatele. Müügitulu ehitusteenuste osutamisest kajastatakse perioodil kui teenused on osutatud ja tellija poolt aktsepteeritud. Kuna ehitusperiood ja lepingulise vara haldamine kestab kokku üle 10 aasta, kajastatakse nõue kliendi vastu pikaajalise nõudena, millest arvestatakse intressitulu. Nõue intressitulu osas kajastatakse samuti pikaajalise nõudena, kuna klient maksab lepingulise vara ehitusteenuse ja haldamise eest alles haldamise perioodi jooksul. Muudes viitlaekumistes sisaldub pikaajaline nõue Balsiu koolimaja ostja vastu 9682 tuhat eurot ja pikaajaline nõue Kaunase rajooni politseijaoskonna peakontorihoone ostja vastu 14 311 tuhat eurot.

Lisa 8 Varud

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	01.12.2020
Tooraine ja materjal	347	0
Lõpetamata toodang	82 953	0
Valmistoodang	6 819	0
Müügiks ostetud kaubad	62 373	0
ostetud kinnistud müügiks	61 719	0
ostetud muud kaubad müügiks	654	0
Ettemaksed varude eest	4 220	0
ettemaksed kinnisvara eest	4 109	0
ettemaksed muude varude eest	111	0
Varud kokku	156 712	0

Aruandeperioodil ei tehtud varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtuseni.

Varudest *ostetud kinnistud müügiks* on kinnisvarainvesteeringutesse ümberliigitatud kinnistu maksumusega 1045 tuhat eurot (lisa 11).

Seisuga 31.12.2021 on laenude tagatisteks panditud varusid summas 90 959 tuhat eurot (lisa 16).

Lisa 9 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

tuhandetes eurodes

Kemtal Invest OÜ ning **OÜ Kaarnajärve Öppe- ja Spordibaas** (vt nende kohta alljärgnevad andmed) olid algbilansi seisuga 1. detsember 2020. a. Osaühingu tütarettevõtjad (osaluse määr mõlemas äriühingus oli sellel kuupäeva samuti 100%) **. Osaühingul ei olnud nimetatud kuupäeva seisuga teisi tütarettevõtjaid.

Tütar- ettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukoha- maa	Põhitegevusala	Osaluse määr % 31.12.2021
14975320	AS Riverito	Eesti	Finantsinvesteeringute haldamine	70
16157940	Kemtal Invest OÜ	Eesti	kinnisvara	100
11424097	OÜ Kaarnajärve Öppe- ja Spordibaas	Eesti	kinnisvara	100

AS Riverito (70%) kontserni tütarettevõtted:

11520257	AS Merko Ehitus	Eesti	ehitus ja kinnisvara	72
11424080	AS Kapitel	Eesti	kinnisvara	100
10068022	Järvevana OÜ	Eesti	kinnisvara	100

AS Merko Ehitus (72%) kontserni tütarettevõtted:

12203636	AS Merko Ehitus Eesti	Eesti	ehitus	100
10344640	Tallinna Teede AS	Eesti	teedeehitus	-
11767130	AS Merko Infra	Eesti	ehitus	100
10723293	OÜ TäheLinna Kinnisvara	Eesti	kinnisvara	100
14747524	OÜ Vahi Lastehoid	Eesti	kinnisvara	100
14872152	OÜ Merko Kaevandused	Eesti	kaevandamine	100
10344640	Tallinna Teede AS	Eesti	teedeehitus	100
11206791	OÜ Merko Investments	Eesti	valdus	100
40003304295	SIA Merks	Läti	ehitus	100
40003025769	SIA SK Viesturdarzs	Läti	kinnisvara	100
40003601982	SIA Industrialas Parks	Läti	kinnisvara	100
40003657280	SIA Merks Mājas (end. SIA Merks Investicijas)	Läti	kinnisvara	100
40003601982	SIA Industrialas Parks	Läti	kinnisvara	-
40003680893	SIA Ropažu Priedes	Läti	kinnisvara	100
50003063391	SIA Zakusala Estates	Läti	kinnisvara	100
40003680893	SIA Ropažu Priedes	Läti	kinnisvara	-
40103158964	PS Merko-Merks	Läti	ehitus	100
50003063391	SIA Zakusala Estates	Läti	kinnisvara	-
40203036587	PS Merks-Ostas celtnieks	Läti	ehitus	65
40203099116	PS Merks Merko Infra	Läti	ehitus	100
111610080	UAB Merko Statyba	Leedu	ehitus	100
303306208	UAB Timana	Leedu	kinnisvara	100
304987396	UAB VPSP 2	Leedu	kinnisvara	100
305124421	UAB VPSP Projektai	Leedu	kinnisvara	100
12202430	OÜ Merko Property	Eesti	kinnisvara	100
302522060	UAB Balsiu mokyklos SPV	Leedu	kinnisvara	100
302552438	UAB Merko Bustas	Leedu	kinnisvara	100
302574064	UAB MN Projektas	Leedu	kinnisvara	100
305099427	UAB MB Projektas	Leedu	kinnisvara	100
302621756	UAB Statinių priežiūra ir administravimas	Leedu	kinnisvara	100
2463604-6	Merko Finland OY	Soome	ehitus	100
916750323	Merko Investments AS	Norra	valdus	100
913324722	Peritus Entreprenør AS	Norra	ehitus	56
926445855	Løkensbogen Bolig AS	Norra	kinnisvara	62

AS Kapitel (100%) kontserni tütarettevõtted:

10726169	OÜ Delta Plaza	Eesti	kinnisvara	100
10378260	OÜ Kõltsu Möis	Eesti	kinnisvara	100
10711771	OÜ Smuuli Kvartal	Eesti	kinnisvara	100
10722964	OÜ Veeilu	Eesti	kinnisvara	100
10728820	OÜ Mehed Ei Nuta	Eesti	kinnisvara	100
11302276	OÜ Sõpruse Investeeringud	Eesti	kinnisvara	94
11220963	Sõpruse Ärimaja OÜ	Eesti	kinnisvara	94
40003407381	SIA Kapitel	Läti	kinnisvara	100

40103676080	SIA Polystar 2	Läti	kinnisvara	100
40003646431	SIA Darzciema nami	Läti	kinnisvara	51
40003523160	SIA MKEE	Läti	kinnisvara	75
40003523495	SIA Tirdzniecibas Centrs Pleskodāle	Läti	kinnisvara	75
126094641	UAB Centresta	Leedu	kinnisvara	100
125765062	UAB Panorama LT	Leedu	kinnisvara	75
211659210	UAB Kapitēl	Leedu	kinnisvara	
123543013	UAB Agrejas	Leedu	kinnisvara	100
304115387	UAB Narbuto 5	Leedu	kinnisvara	100
66711967	ELL Real Estate Holding B.V.	Holland	Kinnisvara	100
12927541	Arter Kinnisvara OÜ (kuni 05.04.2022 Tiigiveski Arenduse OÜ)	Eesti	kinnisvara	100
14637505	OÜ V5	Eesti	kinnisvara	100
14684060	OÜ Imanta	Eesti	kinnisvara	100
14929975	OÜ Kalasadama 10	Eesti	kinnisvara	100
16011738	OÜ Kalasadama Kai	Eesti	kinnisvara	100
16117840	OÜ Tāhesaju 3	Eesti	kinnisvara	100
77566556	Kapitel CRE 1 B.V.	Holland	kinnisvara	100
40003601821	SIA Skanstes Biznesa Centrs	Läti	kinnisvara	100
40203295671	SIA Benjaminu Nams	Läti	kinnisvara	100
40103959609	SIA SBC 08	Läti	kinnisvara	100
40103959524	SIA SBC 10	Läti	kinnisvara	100
40103959613	SIA SBC 15	Läti	kinnisvara	100
40203134426	SIA SK 23	Läti	kinnisvara	100
304115355	UAB Rinktnes NT	Leedu	kinnisvara	100
28441478	Kapitel s.r.o.	Tšehhi	kinnisvara	100

Lisas 1 kirjeldatud ühinemisega seoses toimunud reorganiseerimise valguses suurendati Osaühingu osakapitali ja osanik andis mitterahalise sissemaksena üle täiendavad AS Riverito aktsiad. Osaühing saavutas AS Riverito üle valitseva mõju 1. jaanuaril 2021. a. Äriregistris tehti uue osakapitali kohta kanne 8. märtsil 2021. a.

** Seoses ühinemisega toimus õiguseelase OÜ Kemtal jagunemine, mille tulemusel asutati Kemtal Invest OÜ, mis kanti äriregistrisse 9. veebruaril 2021. a. Jagunemise bilansi ja ühinemise bilansi päev on ning Osaühingul on ühinemise ja õigusjärgluse tulemusel Kemtal Invest OÜ üle valitsev mõju seisuga 1. detsember 2020. a.

2021. aastal teostati *Merko Ehitus kontsernis* järgmised muudatused:

* Seoses ASi Merko Ehitus kontserni struktuuri muutmisega sõlmiti 15. detsembril 2020 ASi Merko Ehitus ja AS Merko Ehitus Eesti vahel Tallinna Teede AS aktsiate müügileping, millega AS Merko Ehitus Eesti andis 1. jaanuaril 2021 100%lise aktsiate omandi üle ASile Merko Ehitus.

* 18. veebruaril 2021 omandas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte Merko Investments AS Norras 56%lise osaluse äriühingus Løvenskogen Bolig AS osakapitaliga 30 tuhat Norra krooni (2884 eurot) ostuhinnaga 2 tuhat eurot kinnisvaraarenduse eesmärgil.

* 3. septembril 2021 toimus Läti äriregistris ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva ettevõtte SIA Merks 100%lise tütarettevõtte SIA Merks Investicijas nimevahetus ning uueks nimeks sai SIA Merks Mājas. 21. septembril 2021 omandas SIA Merks Mājas kontsernisest tehingutega, emaettevõttelt SIA Merks, 100%lise osaluse kinnisvaraarendusega tegelevates tütarettevõtetes SIA Ropažu Priedes ja SIA Zakusala Estates. Edaspidi tegutseb Merko Ehitus kontsernis Läti kinnisvara arendus kaubamärgi Merks Mājas all ja korteriarendusprojektid teostatakse SIA Merks Mājas kaudu.

* 21. oktoobril 2021 sõlmisid ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvad OÜ Merko Kaevandused ja AS Merko Infra ühinemislepingu. Ühendavaks ühinguks on OÜ Merko Kaevandused. Ühinemise tulemusel lõppeb ühendatav ühing AS Merko Infra likvideerimismenetlusega ning OÜ Merko Kaevandused saab ühendatava ühingu õigusjärglaseks. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, oli 1. jaanuar 2022.

* 30. novembril 2021 omandas ASi Merko Ehituse 100% tütarettevõtte SIA Merks kontsernisest tehinguga Lätis tütarettevõttelt SIA Merks Mājas 100% osaluse kinnisvaraarendusega tegelevas tütarettevõttes SIA Industrialais Parks.

* 15. detsembril 2021 sõlmis AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte SIA Merks Mājas lepingu 25%lise osaluse omandamiseks tütarettevõttes SIA Zakusala Estates mittekontrollivalt osanikult ZE-Holding ostuhinnaga 1886 tuhat eurot. Peale täiendava osaluse omandamist muutus SIA Zakusala Estates SIA Merks Mājas 100%liseks tütarettevõtteks.

2021. aastal teostati *Kapitel kontsernis* järgmine muudatus:

* 09. veebruaril 2021 asutas ELL Real Estate Holding B.V. omale 100%lise osalusega tütarettevõtte SIA Benjaminu Nams aktsiakapitaliga 3 tuhat eurot.

Lisa 10 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

tuhandetes eurodes

AS Riverito (registrikood 14975320, asukohamaa Eesti, põhitegevusala finantsinvesteeringute haldamine) oli algbilansi seisuga 1. detsember 2020. a. Osaühingu sidusettevõtja (osaluse määr 49%). Selle kuupäeva seisuga ei olnud Osaühingul teisi sidusettevõtjaid. Samas seoses Osaühingu poolt täiendavate aktsiate omandamisega muutus AS Riverito vastavalt alates 1. jaanuarist 2021. a. tütarettevõtjaks (vt lisa 9).

Sidus- ettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukoha- maa	Põhitegevusala	Osaluse määr % 31.12.2021
AS Riverito (70%) kontserni sidusettevõtte:				
11338475	OÜ Pihuvvere Kruus	Eesti	kaevandamine	50
AS Merko Ehitus (72%) kontserni sidusettevõtte:				
12763430	Kodusadam OÜ	Eesti	kinnisvara	50
10722319	AS Connecto Eesti	Eesti	elektrihitus	35
AS Kapitel (100%) kontserni sidusettevõtted:				
10713422	Viru Väljaku Arenduse AS	Eesti	kinnisvara	50
10235684	OÜ Vara HTG	Eesti	kinnisvara	50
11427523	OÜ Kapitel Logistics	Eesti	kinnisvara	50
Järvevana OÜ (100%) sidusettevõtte:				
12835980	Chimenela OÜ	Eesti	kinnisvara	50

17. veebruaril 2021 omandas AS Kapitel 50%lise osaluse OÜs Nordassets, praeguse nimega OÜ Kapitel Logistics, soetusmaksumusega 11 337 tuhat eurot. Tegemist on esimese logistikakinnisvara projektiga ASi Kapitel portfellis.

2. juunil 2021 sõlmis Asi Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti lepingu 35% osaluse omandamiseks elektri-, gaasi- ja telekommunikatsioonivõrke projekteerivas, ehitavas ja hooldavas ettevõttes AS Connecto Eesti soetusmaksumusega 4550 tuhat eurot. Aktsiate üleminek toimus 1. juulil 2021. Osaluse omandamise käigus müüdi AS Merko Ehitus Eesti 100% tütarettevõtja AS Merko Infra elektrihituse ärivaldkond ASile Connecto Eesti. Investeering sidusettevõttesse AS Connecto Eesti sisaldab soetamisel identifitseeritud firmaväärtust summas 2283 tuhat eurot, mis suures osas on seotud ettevõtte võimega ühiselt võita Connecto kaubamärgi alt hangetes korduvaid pikaajalisi lepinguid ning valmisolekuga osaleda suurprojektides nii Eestis kui välisriikides.

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Sidusettevõtja nimetus	Lisandumised seoses konsolideerimis- grupi ettevõtetega	Oman- damine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2021
OÜ Pihuvvere Kruus	8	0	0	-1	0	7
Kodusadam OÜ	2 354	0	0	-28	0	2 326
AS Connecto Eesti	-	4 550	0	827	0	5 377

Viru Väljaku Arenduse AS	4 341	0	-250	2 209	0	6 300
OÜ Vara HTG	-1 092	0	0	174	0	-918
OÜ Kapitel Logistics	-	11 337	0	1 137	0	12 474
Chimenela OÜ	0	0	0	388	-269	119
Sidusettevõtjad kokku	5 611	15 887	-250	4 706	-269	25 685

Veerus *Muud muutused* on kajastatud Chimenela OÜ eelmistel aastatel kapitaliosalusest tekkinud kahjum summas 269 tuhat eurot, mis eelmistel aruandeperioodidel seoses Chimenela OÜ negatiivse omakapitaliga kajastati talle antud laenu- ja intressinõuete allahindlusena. Aruandeaastal on eelnimetatud laenu- ja intressinõuete allahindlused tühistatud.

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes

	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
01.12.2020				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Lisandumised seoses konsolideerimisgrupi ettevõtetega soetusmaksumus	70 781	221 224	7 552	299 557
Lisandumised seoses konsolideerimisgrupi ettevõtetega amortisatsioonikulu	0	-73 184	0	-73 184
Ostud ja parendused	2 639	3 987	19 324	25 950
Amortisatsioonikulu	0	-7 188	0	-7 188
Müügid	-611	0	-14	-625
Ümberliigitamised	0	8 743	-7 759	984
31.12.2021				
Soetusmaksumus	72 809	233 954	19 103	325 866
Akumuleeritud kulum	0	-80 372	0	-80 372
Jääkmaksumus	72 809	153 582	19 103	245 494

2021

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	26 439
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 477

Seisuga 31.12.2021 veerus *Ehitised* on kajastatud lõpetatud ehitised jääkmaksumuses 151 788 tuhat eurot ja hoonestusõigus jääkmaksumuses 15 tuhat eurot.

Varudest ostetud kinnistud müügiks on kinnisvarainvesteeringutesse ümberliigitatud kinnistu maksumusega 1045 tuhat eurot (lisa 8) ja kinnisvarainvesteeringutest on materiaalsesse põhivarasse ümberliigitatud vara maksumusega 61 tuhat eurot (lisa 12).

Seisuga 31.12.2021 on laenude tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 173 949 tuhat eurot (lisa 16).

Lisa 12 Materiaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaal- sed põhivarad	Lõpeta- mata ehitised	Ette- maksed	Kokku
01.12.2020							
Soetusmaksumus	0	0	0	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0	0	0
Lisandumised seoses konsolideerimisgrupi ettevõtetega							
soetusmaksumus	537	4 232	15 019	10 476	1 417	2 639	34 320
Lisandumised seoses konsolideerimisgrupi ettevõtetega							
amortisatsioonikulu	0	-2 054	-9 137	-7 659	0	0	-18 850
Ostud ja parendused	0	520	1 884	863	82	1 829	5 178
Amortisatsioonikulu	0	-259	-1 698	-695	0	0	-2 652
Müügid	0	0	-332	-64	0	0	-396
Ümberliigitamised	0	1 623	2 737	764	-1 493	-3 570	61
Muud muutused	0	0	-1	-6	0	0	-7
31.12.2021							
Soetusmaksumus	537	6 375	19 307	12 033	6	898	39 156
Akumuleeritud kulum	0	-2 313	-10 835	-8 354	0	0	-21 502
Jääkmaksumus	537	4 062	8 472	3 679	6	898	17 654

Põhivara müük on kajastatud jääkmaksumuses. Rahavoogude aruandes on müük müügihinnas ning müügitulem toodud ärikasumi korrigeerimisena.

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021
Masinad ja seadmed	174
Muud materiaalsed põhivarad	126
Kokku	300

Renditud põhivara kohta on toodud andmed lisa 14, rendimaksete kohta lisa 17.

Põhivara soetamine erineb põhivara soetamisest rahavoogude aruandes kapitalirenditud põhivara periodiseeritud maksete tõttu.

Seisuga 31.12.2021 on laenude tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 3400 tuhat eurot (lisa 16).

Lisa 13 Immateriaalne põhivara
tuhandetes eurodes

	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Muud	Ettemaksed	Kokku
01.12.2020					
Soetusmaksumus	0	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0
Lisandumised seoses konsolideerimisgrupi ettevõtetega					
soetusmaksumus	231	2 714	96	40	3 081
Lisandumised seoses konsolideerimisgrupi ettevõtetega					
amortisatsioonikulu	-33	-1 963	-62	0	-2 058
Ostud ja parendused	5	58	0	232	295
Amortisatsioonikulu	0	-269	-15	0	-284
Müügid	0	-58	0	0	-58
Ümberliigitamised	0	154	34	-188	0
Muud muutused	0	-1	0	0	-1
31.12.2021					
Soetusmaksumus	236	2 027	114	84	2 461
Akumuleeritud kulum	-33	-1 392	-61	0	-1 486
Jääkmaksumus	203	635	53	84	975

Lisa 14 Kapitalirent
tuhandetes eurodes

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alus- valuuta
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Masinaid ja seadmed	3 488	837	2 651	1,0%-2,49% +3-6 kuu euribor	EUR
	01.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alus- valuuta
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Masinaid ja seadmed	0	0	0		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus

31.12.2021

Masinaid ja seadmed 2 881

Lisa 15 Kasutusrent
tuhandetes eurodes

		lisa
	2021	
Kasutusrenditulu	26 461	22
	31.12.2021	01.12.2020
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	163 344	0
Masinad ja seadmed	2 319	0
Kokku	165 663	0

Ülaltoodud andmed kasutusrenditulude kohta sisaldavad nii kinnisvarainvesteeringute kui ka materiaalse põhivara renditulu.

Lisa 16 Laenukohustised
tuhandetes eurodes

	31.12. 2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressi- määr	Alus- valuuta	Lõpp- tähtaeg	lisa
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	3 520	3 520			0,98%-2,1%+ 6 kuu euribor	EUR	31.12.2022	
Lühiajalised laenud kokku	3 520	3 520						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	212 286	24 250	184 554	3 482	0,95%-2,7%+3- 12 kuu euribor	EUR	05.04.2022- 31.12.2032	
Laenud								
sidusettevõtjatelt	15 000	0	15 000	0	3%	EUR	30.01.2025	29
Laenud muudelt							30.07.2023-	
seotud isikutelt	16 949	0	16 949	0	3%	EUR	31.12.2026	29
Laenud teistelt	56	56	0	0	4%+12 kuu euribor	EUR	01.12.2022	
Pikaajalised laenud kokku	244 291	24 306	216 503	3 482				
Kapitalirendikohus- tused	3 488	837	2 651	0				14
Laenukohustused kokku	251 299	28 663	219 154	3 482				

Algbilansi kuupäeva 01.12.2020 seisuga puudusid lühi- ja pikaajalised laenud.

Võetud laenude ja muude kohustiste tagamiseks on kontsern sõlminud kommertspandilepinguid, seadnud hüpoteeke varadele ja pantinud tütarettevõtte aktsiad:

Kommertspandid

	31.12.2021	01.12.2020
Vallasvara	59 464	0
Finantsvarad	25 679	0
Kokku	85 143	

UAB Balsiu mokyklos SPV finantsvarad, mis OÜ Merko Property on pantinud OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks investeerimislaenu summas 6082 tuhat eurot katteks ja UAB VPSP 2 finantsvarad, mis UAB Merko Statyba on pantinud AB SEB bankas kasuks investeerimislaenu summas 1576 tuhat eurot katteks.

Hüpoteegid

	31.12.2021	lisa
Varud	90 959	8
Materiaalne põhivara	3 400	12
Kinnisvarainvesteeringud	173 949	11
Kokku	268 308	

Aktsiapandid

Lisaks finantsvarade kommertspandile on OÜ Merko Property pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Balsiu mokyklos SPV osad OP Corporate Bank plc Leedu filiaali kasuks. Antud pandiga on tagatud investeerimislaenu summas 6082 tuhat eurot. UAB Merko Statyba on pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB VPSP 2 aktsiad AB SEB bankas kasuks, millega on tagatud investeerimislaenu summas 11 508 tuhat eurot.

Lisaks hüpoteegile kinnistule Vilniuses on AS Kapital pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Panorama LT aktsiad, kaubamärgi ja pangakontod AB SEB Vilniaus bankas kasuks. Antud pandiga on tagatud laenu summas 59 042 tuhat eurot.

Rahavoogude aruandes on saadud laenudes kajastatud aruandeperioodil saadud pangalaene summas 43 373 tuhat eurot ja saadud laene muudelt seotud osapooltelt summas 15 049 tuhat eurot (lisa 29). Samas saadud laenude tagasimaksed sisaldavad pangalaenude tagasimakseid summas 7127 tuhat eurot ja muudele seotud osapooltele laenude tagasimakseid 1424 tuhat eurot (lisa 29).

Lisa 17 Võlad ja ettemaksed

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		lisa
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	34 026	31 913	2 113	
Võlad töövõtjatele	12 603	12 603	0	18
Maksuvõlad	6 807	6 807	0	5
Muud võlad	10 433	10 171	262	
intressivõlad	155	155	0	
muud viitvõlad	10 278	10 016	262	
Saadud ettemaksed	36 735	32 486	4 249	
Võlad ja ettemaksed kokku	100 604	93 980	6 624	

	01.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		lisa
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	17	17	0	
Võlad ja ettemaksed kokku	17	17	0	

Intressivõlad sisaldavad võlgu muudele seotud isikutele 110 tuhat eurot (lisa 29).

Muud viitvõlad sisaldavad kohustist ehitustööde tellijate ees summas 7014 tuhat eurot ja pikaajalist võlga muudele seotud isikutele 262 tuhat eurot (lisa 29).

Saadud ettemaksed sisaldavad ehituslepingute raames saadud ettemakseid summas 10 522 tuhat eurot, elamuarenduse raames saadud ettemakseid (korterite ostjad) summas 22 028 tuhat eurot ja kinnisvara üürikuulde laekunud tagatisraha summas 3720 tuhat eurot.

Lisa 18 Võlad töövõtjatele

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	01.12.2020	lisa
Töötasude kohustis	8 716	0	
Puhkusetasude kohustis	3 887	0	
Võlad töövõtjatele kokku	12 603	0	17

Lisa 19 Eraldised

tuhandetes eurodes

	01.12.2020	Lisandumised seoses konsolideerimisgrupi ettevõtetega	Moodustamine / korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2021	lisa
Ehituse garantiikohustise eraldis	0	3 452	1 732	-1 413	3 771	24
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	0	312	644	-374	582	24
Eraldis müüdud projektide kulude katteks	0	2 319	5 189	- 3971	3 537	24
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	0	202	-202	0	0	26
Eraldis keskkonnareostuse likvideerimiseks	0	541	0	0	541	
Eraldis auditeerimise kulude katteks	0	109	138	-109	138	26
Edasilükkunud tulumaksukohustis	0	2 169	519	0	2 688	5
Eraldised kokku	0	9 104	8 020	-5 867	11 257	
sh lühiajalised	0	6 931	7 501	-5 863	8 569	
garantiieraldis	0	3 448	1 732	-1 409	3 771	
muud eraldised	0	3 483	5 769	-4 454	4 798	
pikaajalised	0	2 173	519	-4	2 688	
garantiieraldis	0	4	0	-4	0	
maksueraldis	0	2 169	519	0	2 688	

Garantiikohustuse reservi koostamise aluspõhimõtteks on ajalooliselt välja kujunenud statistiline osa ehituslepingute mahtudest. Ajalooliselt ei ole kasutatud eraldise summa oluliselt varieerunud moodustatud eraldise summast.

Müüdud projektide eraldis baseerub projektide äriplaaniilistel kogukuludel, mida pidevalt uuendatakse ja mis realiseerub vastavalt teostatud töödele.

Lisa 20 Tingimuslikud kohustised

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	01.12.2020
Võimalikud dividendid	18 083	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 521	0
Ehitusaegne garantii tellijale	28 573	0
Pakkumusgarantii	31	0
Garantiiaja garantii	19 639	0
Ettemakse garantii	15 026	0
Käendused	1 466	0
Maksegarantii	0	0
Tingimuslikud kohustused kokku	87 339	0

Ehitusaegne garantii – garant tagab tellijale sõlmitud ehituslepingust tulenevate töövõtja kohustuste kohase täitmise.

Pakkumisgarantii – garant tagab pakkumise korraldajale, et pakkuja sõlmib korraldajaga lepingu vastavalt pakkumise tingimustele.

Garantiiaja garantii – garant tagab tellijale ehituse garantiiajal ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamise.

Ettemakse garantii – garant tagab ostjale/tellijale ettemakse tagastamise juhul, kui tarnija ei tarni kaupa või osuta lubatud teenust.

Käendus – kontsern tagab kolmandale osapoolele kontserni ettevõtte poolt võetud kohustuse (näiteks teenuse osutamine kindla aja jooksul kokkulepitud mahus) kohast täitmist.

Maksegarantii – garant tagab tellija/arendaja laenu tagasimakseid.

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsioonide esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Kontserni juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

Lisa 21 Osakapital

tuhandetes eurodes

	31.12.2021	01.12.2020
Osakapital	10	9
Osanike ja osade arv	7	7

Vastavalt 9. detsembril 2020. a. sõlmitud ühinemislepingule oli asutatud Osaühingu osakapital 9 tuhat eurot ja tal oli 7 osanikku (osade nimiväärtused olid: 1 tk 2 tuhat eurot; 4 tk 1,5 tuhat eurot; 2 tk 0,5 tuhat eurot). Osaühingule ühinemise tulemusel üleläänud ühendatavate ühingute vara oli tema osakapitali mitterahalise sissemakse esemeks, millega tasuti eelnimetatud 7-le osanikule emiteeritud eelnimetatud 7 osa eest.

Vastavalt 23. veebruaril 2021. a. tehtud osanike otsusele suurendati Osaühingu osakapitali 1 tuhande euro võrra 10 tuhande euron. Seondult osaniku poolt Osaühingule üleantud AS Riverito 51 351 aktsiat olid osakapitali mitterahaliseks sissemakseks, millega tasuti osa nimiväärtust suurendava emiteeritud osa eest (väljalaskehind 50 001 tuhat eurot). Selle tulemusel suurenes ühe osaniku osa nimiväärtus 1 tuhande euro võrra 3 tuhande euron ja Osaühingul on endiselt 7 osanikku ning seejuures ülekurs suurenes 50 000 tuhande euro võrra.

Vastavalt osanike otsustele on perioodil 1. detsember 2020. a. – 31. detsember 2021. a. vabatahtlikku reservi tehtud sissemakseid 30 740 tuhat eurot ning sellest reservist on tehtud väljamakseid 3 800 tuhat eurot.

Lisa 22 Müügitulu
tuhandetes eurodes

Müügitulu jaotus geograafiliste piirkondade lõikes

2021

Müük Euroopa Liidu riikidele

Eesti	204 101
Läti	65 550
Leedu	80 410
Tšehhi	1 539

Müük Euroopa Liidu riikidele kokku 351 600

Müük väljapoole Euroopa Liidu riike

Norra	10 240
-------	--------

Müügitulu kokku 361 840

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

2021

lisa

Ehitusteenused	225 455	
Kinnisvaraarenduste müük	95 107	
Kasutusrent	26 461	15
Kinnisvara haldus	10 124	
Reklaamiteenused	2 306	
Muud teenused	2 387	

Kokku 361 840

Lisa 23 Muud äritulud
tuhandetes eurodes

2021

lisa

Kasum materiaalseste põhivarade müügist	264	12
Trahvid, viivised ja hüvitised	402	
Intressitulud äritegevusest	2 157	
Laekunud ebatõenäolised nõuded	2	
Muud	2 557	

Muud äritulud kokku 5 382

Lisa 24 Müüdnud toodangu kulu
tuhandetes eurodes

2021

lisa

Tooraine ja materjal	49 647	
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	22 281	
Tööjõukulud	26 726	28
Amortisatsioonikulu	9 124	11, 12, 13
Ehitusteenused	144 126	

Projekteerimine	5 021	
Kinnisvara halduskulud	9 764	
Ehitusmehhanismid ja transport	10 048	
Eraldised	7 565	19
Varude allahindlus	0	8
Muud	11 166	

Müüdnud toodangu kulu kokku	295 468	
------------------------------------	----------------	--

Lisa 25 Turustuskulud
tuhandetes eurodes

	2021	lisa
Transpordikulud	162	
Tööjõukulud	3 130	28
Amortisatsioonikulu	159	11, 12, 13
Reklaam, sponsorlus	2 696	
Ehituskonkursid	8	
Muud	252	
Turustuskulud kokku	6 407	

Lisa 26 Üldhalduskulud
tuhandetes eurodes

	2021	lisa
Transpordikulud	380	
Mitmesugused bürookulud	537	
Tööjõukulud	11 974	28
Amortisatsioonikulu	841	11, 12, 13
Arvutustehnika ja tarkvara	660	
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	1 251	
Eraldised	-64	19
Muud	1 844	
Üldhalduskulud kokku	17 423	

Lisa 27 Muud ärikulud
tuhandetes eurodes

	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	162
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	230
Muud	436
Muud ärikulud kokku	828

Lisa 28 Tööjõukulud
tuhandetes eurodes

	2021	lisa
Palgakulu	33 431	
Sotsiaalmaksud	8 399	
Tööjõukulud kokku	41 830	24, 25, 26

Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	696
--	-----

Lisa 29 Seotud osapooled
tuhandetes eurodes

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2021	01.12.2020	lisa
LÜHIAJALISED			
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	3 069	0	4, 6, 7
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	348	0	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29	1 095	7
Muud seotud isikud	185	0	
Nõuded ja ettemaksed kokku	3 635	1 095	
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	8	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	110	0	17
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40	0	
Võlad ja ettemaksed kokku	158	0	
PIKAAJALISED			
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	5 209	0	6, 7
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 159	6
Muud seotud isikud		185	
Nõuded ja ettemaksed kokku	5 209	1 344	
Laenukohustised			
Sidusettevõtjad	15 000	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 949	0	
Laenukohustised kokku	31 949	0	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	262	0	17
Võlad ja ettemaksed kokku	262	0	

ANTUD LAENUD

	01.12.2020	Lisandumised seoses konsolideerimisgrupi ettevõtetega	antud	laekunud	31.12.2021	intressitulu	lisa
Sidusettevõtjad*	0	2 069	6 041	-1 811	6 299	230	6
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	348	0	0	348	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 254	1 529	1 500	-5 254	29	27	6
Muud seotud isikud	185	0	0	0	185	3	
Antud laenud kokku	2 439	3 946	7 541	-7 065	6 865	260	

LAENUKOHUSTISED

	01.12.2020	Saadud	Tagastatud	31.12.2021	Intressi- kulu
Sidusettevõtjad	0	15 000	0	15 000	314
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 380	49	-1 480**	16 949	530
Antud laenud kokku	18 380	15 049	-1 480	31 949	844

MÜÜDUD TEENUSED

2021

Sidusettevõtjad	6 308
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 588
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	399
Müüdnud teenused kokku	8 295

OSTETUD TEENUSED

2021

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13
Ostetud teenused kokku	14

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

2021

Arvestatud tasu	3 841
-----------------	-------

* Aruandeperioodile eelnenud aastatel on sidusettevõtja Chimenela OÜ omakapitali ületavast kapitaliosalusest saadud kahjumi võrra allahinnatud laenuõuet. 2021.a. septembris tagastas Chimenela OÜ ASle Riverito kogu laenu summas 1223 tuhat eurot. Tulenevalt eelnevatest laenu allahindlustest sisaldub 2021.a. sidusettevõtjatele antud laenudes allahindluse tühistamise summa 269 tuhat eurot ja laenude laekumistes tagastatud laen summas 1223 tuhat eurot. Perioodil 01.04.-31.12.2020 antud laenu suurendati kogunenud intressi 30 tuhande võrra ja seoses kapitaliosalusest saadud kahjumiga hinnati laenuõue alla 39 tuhande euro võrra.

** Laenukohustistes 2021.aastal laenude tagastus summas 1480 tuhat eurot sisaldab laenu seotud isikult summas 56 tuhat eurot ümberliigitamist laenuks mitteseotud isikult.

Seotud osapoolte laenude täiendav info on toodud lisades 6 ja 16.

Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindu ning seotud osapoolte vastu olevates nõuetes ei ole teostatud allahindluseid.

Kontsernis valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

Osaühingu juhatuse liige ei ole vaadeldaval aruandeaastal saanud Osaühingult tasu ja soodustusi. Samuti puuduvad juhatuse liikmega seotud tingimuslikud kohustused.

Lisa 30 Konsolideerimata bilanss
tuhandetes eurodes

	31.12.2021	01.12.2020
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	3 264	2 876
Nõuded ja ettemaksed	1 827	2 328
	5 091	5 204
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	314 901	236 544
Finantsinvesteeringud	0	0
Nõuded ja ettemaksed	602	1 831
Materiaalne põhivara	0	0
	315 503	238 375
VARAD KOKKU	320 594	243 579
KOHUSTISED		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	23	17
	23	17
KOHUSTISED KOKKU	23	17
OMAKAPITAL		
Osakapital	10	9
Ülekurss	209 003	159 003
Muud reservid	110 932	83 992
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	559	-79 788
Aruandeaasta kasum (kahjum)	67	80 346
OMAKAPITAL KOKKU	320 571	243 562
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	320 594	243 579

Lisa 31 Konsolideerimata kasumiaruanne
tuhandetes eurodes

	01.12.2020- 31.12.2021
Müügitulu	0
Müüdud toodangu kulu	0
Brutokasum	0
Üldhalduskulud	-39
Muud äritulud	0
Äri kasum	-39
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjalt	0
Muud finantstulud ja -kulud	106
Kasum enne maksustamist	67
Aruandeaasta puhaskasum	67

Lisa 32 Konsolideerimata rahavoogude aruanne
tuhandetes eurodes

	01.12.2020- 31.12.2021
Äritegevuse rahavoog	
Ärikasum	-39
Korrigeerimised:	
põhivara kulum ja väärtuse langus	0
muud korrigeerimised	0
Korrigeerimised kokku	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6
Makstud intressid ja muud finantskulud	0
Rahavood äritegevusest kokku	-32
Investeeringustegevuse rahavoog	
Tütarettevõtjate omakapitali suurendamine	-35 394
Tütarettevõtjate omakapitali vähendamine	7 039
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0
Antud laenud	-2 105
Antud laenude tagasimaksed	3 397
Laekunud intressid	543
Saadud dividendid	0
Rahavood investeeringustegevusest kokku	-26 520
Finantseerimistegevuse rahavoog	
Sissemaksed vabatahtlikku reservi	30 740
Väljamaksed vabatahtlikust reservist	-3 800
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	26 940
Rahavood kokku	388
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 876
Raha ja raha ekvivalentide muutus	388
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 264

Lisa 33 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne
tuhandetes eurodes

	Osakapital	Ülekurss	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 01.12.2020	9	159 003	83 992	559	243 563
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	67	67
Muud muutused omakapitalis	1	50 000	26 940	0	76 941
Saldo 31.12.2021	10	209 003	110 932	626	320 571
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-314 901
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					246 396
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021					252 066

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele summa, millest osaühing võib teha osanikele väljamakseid.

Lisa 34 Bilansipäevajärgsed sündmused

Venemaa alustatud sõda Ukrainas mõjutab negatiivselt nii ühiskonda, kui ka majandust. Sõda põhjustab lisaks üldisele ebakindluse kasvule mitmeid turutõrke situatsioone: toormeturgude äralangemine, tarneaahelate katkemine, mõnede kaubagruppide määramatuks muutuv hinnaelastsus, regulatsioonide kiire muutumine. Loodetavasti jäävad turutõrked ajutiseks ja piiritletuks üksikute kaupade ja teenustega ega kasva üle suures ulatuses seniseid toimetehhanisme tühistavaks majanduse ja poliitika kriisideks. Üksikute ja piiritletud turutõrgete mõju saab ettevõtja leevendada paindlikkuse ja kiire reageerimisega tekkivatele tõrkesituatsioonidele, tagamaks alternatiivsed tarned, negatiivse finantsmõju minimeerimise ja klientidele objektide õigeaegne valmimine.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.07.2022

Kemtal Grupp OÜ (registrikood: 16160438) 12.02.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS ANNUS	Juhatuse liige	12.07.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kemtal Grupp OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kemtal Grupp OÜ ja selle tütarettevõtete (koos Kontsemn) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2021;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavooade aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

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

Tegevusaruande osas teostasime ka auditiortevõuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Kontsernist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni juhtsuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbi viidud audit garantii, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbi viidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahlikku tegevusetust, väärarvestuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

13. juuli 2022
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Kemtal Grupp OÜ (registrikood: 16160438) 12.02.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	13.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek / otsus

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 525
Kokku	23 525

Jätta kasum jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 525
Kokku	23 525

Jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Kemtal Grupp OÜ tegevusala: Valdusfirmade tegevus EMTAK kood 64201.

Müügitulu aruandeaastal: 0 eurot (vt konsolideerimata kasumiaruanne - lisa 31).

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Annus	36010050241	Keibu küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond, Eesti	3000 EUR (Lihtomand)
Tiina Annus	46204230347	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	500 EUR (Lihtomand)
Martin Rebane	38804052723	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1500 EUR (Lihtomand)
Karl Gustav Annus	39702280337	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1500 EUR (Lihtomand)
Eva-Liis Annus	48812280234	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1500 EUR (Lihtomand)
Birgit Selde	48911200318	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	500 EUR (Lihtomand)
Anna-Maria Annus	48708090230	Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 56805222
E-posti aadress	toomas.annus@merko.ee