

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** OÜ Restor

**registrikood:** 10049450

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

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10133

**telefon:** +372 6313256

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

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

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	15
Lisa 9 Laenukohustised	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 12 Müügitulu	18
Lisa 13 Tööjõukulud	18
Lisa 14 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditiitori aruanne	21

## Tegevusaruanne

2022. aastal jätkas OÜ Restor äritegevust põhilistel tegevusaladel: projekteerimine, hoonete rekonstrueerimine ja restaureerimine, investeerimistegevus. OÜ Restor omab tütarettevõtet Carl Engeli Maja OÜ. Osalus sidusettevõttes OÜ Creo Kinnisvara müüdi 2022. aastal.

OÜ Restor müügitulu 2022. aastal moodustas 787 tuhat eurot ja aruandeaasta kahjumiks kujunes 548 tuhat eurot.

Erinevad tööd 2022. aasta ehitusobjektidel olid:

- väiksemad restaureerimistööd Tallinna vanalinna objektidel ja Haapsalu piiskopilinnuses

Projekteerimisel olid tähtsamateks töödeks:

- Toompeal ühe kinnistu restaureerimisprojekt
- Tallinna vanalinna kinnistu projekteerimine meelelahutusasutuseks
- erinevad haridusasutuste ja korterite projektid Tallinna vanalinnas
- projektid erinevatele eratellijatele

Üldine majandusolukord

- Makromajanduslik olukord maailmas ja Euroopas on mõjutatud erinevatest kriisidest ja seetõttu on turud väga volatiivsed, mis on mõjutanud ka meie investeringuid.
- Sõda Ukrainas, energiakriis, kõrge inflatsioon ja selle ohjeldamiseks oluline intresside tõus, mida ei ole viimastel aastatel nähtud, mõjutab oluliselt majandust ning teeb turud närviliseks.
- Ettevõtlus tahab stabiilsust ja ettearvatavust, mida praegu turul kahjuks ei ole, n.ö. nähtavus on halb...
- Selline olukord mõjutab oluliselt investoreid ja riskide võtmist turul, millel on oluline mõju arendustegevusele ja ehitusele.
- Seoses eeltooduga oleme konservatiivsel positsioonil ja jälgime turu arenguid, sealjuures võtmata suuremaid riske.
- Arvestades ettevõtte likviidseid vahendeid, lühiajaliste kohustuste kattekordaja on 6,45, ei teki meie ettevõtte raskusi kohustuste täitmisega ka võimalikul majandusolukorra halvenemisel ega mõjuta ettevõtte jätkusuutlikkust.
- Kinnisvaraturul on mõningane korrigeerimine ja käivate vähenemine, kuid see ei mõjuta oluliselt äriühingu varade väärtust.

2023. aasta eesmärgid on:

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

Peamised finantssuhtarvud:	2022	2021
Käibe kasv/kahanemine	44,1%	-9,98%
Puhasrentaablus	-69,62%	96%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,45	5,51
ROA	-10,88%	9,03%
ROE	-12,65%	10,65%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv/kahanemine (%) = (müügitulu 2022 - müügitulu 2021) / müügitulu 2021 \* 100

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

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

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

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	301 880	347 464	
Finantsinvesteeringud	1 221 682	1 660 647	2
Nõuded ja ettemaksed	871 127	841 379	3
Varud	0	555	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>2 394 689</b>	<b>2 850 045</b>	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	312 137	466 847	4,5
Finantsinvesteeringud	200	200	
Kinnisvarainvesteeringud	1 872 490	2 028 553	6
Materiaalsed põhivarad	453 423	456 618	7
Immateriaalsed põhivarad	0	557	8
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>2 638 250</b>	<b>2 952 775</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>5 032 939</b>	<b>5 802 820</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	32 005	31 269	9
Võlad ja ettemaksed	201 269	348 211	10
Eraldised	138 233	138 233	
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>371 507</b>	<b>517 713</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	334 178	366 182	9
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>334 178</b>	<b>366 182</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>705 685</b>	<b>883 895</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	122 265	122 265	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 752 586	4 272 719	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-547 597	523 941	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>4 327 254</b>	<b>4 918 925</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>5 032 939</b>	<b>5 802 820</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	786 503	545 791	12
Muud äritulud	110 528	67 092	
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivarade valmistamisel	0	49 334	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-269 952	-155 285	
Mitmesugused tegevuskulud	-100 212	-128 947	
Tööjõukulud	-597 404	-757 782	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 676	-8 315	7,8
Muud ärikulud	0	-89	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>-77 213</b>	<b>-388 201</b>	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-133 818	353 128	4
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	20 382	4 921	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-361 531	543 357	2
Intressitulud	15 390	15 378	
Intressikulud	-10 489	-9 608	
Muud finantstulud ja -kulud	-318	4 966	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-547 597</b>	<b>523 941</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-547 597</b>	<b>523 941</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

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

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

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

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

(a)Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtjani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

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

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

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

(a)Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusest ja bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

(b)Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

### Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

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

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

### Finantsinvesteeringud

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

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse), kindla lunastustähtjaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

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

#### **Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad**

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

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

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

#### **Nõuded ja ettemaksud**

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

#### **Varud**

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

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad otseselt toodetega seotud kulutusi (materjalide ning ostetud teenuste maksumus, tööliste palgad).

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

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

#### **Kinnisvarainvesteeringud**

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

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja või ettevõttesisesel vastavat kvalifikatsiooni omava isiku poolt määratud turuhinnal.

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

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

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

#### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1500 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1500 euro, kantakse vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algsest arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalse varana kajastatakse ostetud arvutitarkvara, mis ei ole seonduva riistvara lahutamatu osa. Arvutitarkvara jooksva hooldusega seotud kulud kajastatakse kasumiaruandes kuludena. Arvutitarkvara kulud amortiseeritakse hinnangulise kasuliku eluea jooksul, mille pikkus on kuni 2 aastat.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 1500

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

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

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

#### Rendid

Ettevõtte kui rentnik.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja.

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

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

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

#### Finantskohustised

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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

#### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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



Eraldist kajastatakse bilansis järgmistel juhtudel:

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

Eraldis moodustatakse ja kajastatakse bilansis ainult juhul, kui selle realiseerumise tõenäosus on suurem kui 50%. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandekuupäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul, kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

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

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

### **Sihtfinantseerimine**

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

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

Tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud".

### **Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intrassitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest aruandekuupäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Osutatava teenuse valmidusaste määratakse kasutades teenuse osutamisega seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega.

Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu või projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et ettevõtte suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Juhul kui aruandekuupäeval ületab ostjale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustise real „Võlad ja ettemaksed“. Juhul kui ostjale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis real „Nõuded ja ettemaksed“.

### **Maksustamine**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019 netodividendidena välja maksta eelmise kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Siinjuures loetakse esimeseks keskmise jaotatud kasumi arvestusse minevaks aastaks 2018. aasta.

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

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

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste

vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

### Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. tütarettevõtjat;
- b. sidusettevõtjat;
- c. emaettevõtjat;
- d. olulise osalusega omanikke;
- e. tegevjuhtkonda;
- f. eespool loetud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aksiad ja osad	Fondiosakud	
<b>31.12.2020</b>	833 348	256 195	1 089 543
Soetamine	375 476	258 348	633 824
Müük müügihinnas või lunastamine	-455 422	-119 464	-574 886
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	464 028	48 138	512 166
<b>31.12.2021</b>	<b>1 217 430</b>	<b>443 217</b>	<b>1 660 647</b>
Kajastatud õiglasest väärtuses	1 217 430	443 217	1 660 647
Soetamine	127 129	20 001	147 130
Müük müügihinnas või lunastamine	-94 944	-108 088	-203 032
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-257 772	-125 291	-383 063
<b>31.12.2022</b>	<b>991 843</b>	<b>229 839</b>	<b>1 221 682</b>
Kajastatud õiglasest väärtuses	991 843	229 839	1 221 682

Õiglase väärtuse aluseks on noteeritud hind aktiivsel turul.

2022. aastal on aktsiatelt saadud dividende summas 22 198 eurot, 2021. aastal 33 852 eurot.

Väärtpaberitega seotud teenustasusid tasuti aruandeperioodil 666 eurot, 2021. aastal 2 661 eurot.

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	317 658	317 658	
Ostjatelt laekumata arved	317 658	317 658	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 628	4 628	
Laenunõuded	511 293	511 293	14
Muud nõuded	15 339	15 339	
Intressinõuded	15 339	15 339	14
Ettemaksed	22 209	22 209	
Tulevaste perioodide kulud	3 090	3 090	
Muud makstud ettemaksed	19 119	19 119	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>871 127</b>	<b>871 127</b>	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	200 166	200 166	
Ostjatelt laekumata arved	200 227	200 227	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-61	-61	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 641	2 641	
Laenunõuded	511 293	511 293	14
Muud nõuded	105 721	105 721	
Intressinõuded	100 721	100 721	14
Viitlaekumised	5 000	5 000	
Ettemaksed	21 558	21 558	
Tulevaste perioodide kulud	2 439	2 439	
Muud makstud ettemaksed	19 119	19 119	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>841 379</b>	<b>841 379</b>	

Laenunõudele on rakendatud 3%-list intressimäära. Antud laenu tagastamise lõpptähtaeg on 31.12.2023. Alates 01.01.2023 on laenuintress 7%.

Alamkirje "Ostjatelt laekumata arved" sisaldab muuhulgas 31.12.2022 seisuga nõudeid seotud osapoolte vastu summas 2 362 eurot (seisuga 31.12.2021 summas 493 eurot), kirje "Laenunõuded" seisuga 31.12.2022 on nõue seotud osapoolte vastu summas 511 293 eurot (seisuga 31.12.2021 summas 511 293 eurot) ning kirje "Intressinõuded" on seisuga 31.12.2022 nõue seotud osapoolte vastu 15 339 eurot (seisuga 31.12.2020 summas 100 721 eurot).

## Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11124946	Carl Engeli Maja OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Carl Engeli Maja OÜ	445 955	-133 818	312 137
<b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>445 955</b>	<b>-133 818</b>	<b>312 137</b>

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

## Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10312232	OÜ Creo Kinnisvara	Eesti	kinnisvara haldamine	44.58	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Müük	Dividendid	31.12.2022
Creo Kinnisvara	20 892	-10 157	-10 735	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	20 892	-10 157	-10 735	0

Müüdid osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdid osaluse %	Müüdid osalus müügihinnas	Müüdid osaluse müügikasum (-kahjum)
Creo Kinnisvara	100	30 539	20 382

Vaata ka lisa 14.

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2020</b>	2 028 553
<b>31.12.2021</b>	2 028 553
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	88 660
Müügid	-244 723
<b>31.12.2022</b>	1 872 490

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	60 380	55 650
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 762	7 281
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	260 000	0

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

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

## Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
<b>31.12.2020</b>							
Soetusmaksumus	20 300	750 791	34 365	9 705	44 070	30 772	845 933
Akumuleeritud kulum	0	-380 895	-17 565	-7 490	-25 055	-30 772	-436 722
<b>Jääkmaksumus</b>	20 300	369 896	16 800	2 215	19 015	0	409 211
Ostud ja parendused	0	49 334	0	5 050	5 050	0	54 384
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		49 334					49 334
Muud ostud ja parendused			0	5 050	5 050	0	5 050
Amortisatsioonikulu	0	-1 616	-3 781	-1 580	-5 361	0	-6 977
<b>31.12.2021</b>							
Soetusmaksumus	20 300	800 125	34 365	14 755	49 120	30 772	900 317
Akumuleeritud kulum	0	-382 511	-21 346	-9 070	-30 416	-30 772	-443 699
<b>Jääkmaksumus</b>	20 300	417 614	13 019	5 685	18 704	0	456 618
Ostud ja parendused	0	0	2 924	0	2 924	0	2 924
Amortisatsioonikulu	0	-404	-4 269	-1 446	-5 715	0	-6 119
<b>31.12.2022</b>							
Soetusmaksumus	20 300	800 125	37 289	14 755	52 044	30 771	903 240
Akumuleeritud kulum	0	-382 915	-25 615	-10 516	-36 131	-30 771	-449 817
<b>Jääkmaksumus</b>	20 300	417 210	11 674	4 239	15 913	0	453 423

## Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
<b>31.12.2020</b>		
Soetusmaksumus	12 315	12 315
Akumuleeritud kulum	-10 420	-10 420
<b>Jääkmaksumus</b>	1 895	1 895
Amortisatsioonikulu	-1 338	-1 338
<b>31.12.2021</b>		
Soetusmaksumus	12 315	12 315
Akumuleeritud kulum	-11 758	-11 758
<b>Jääkmaksumus</b>	557	557
Amortisatsioonikulu	-557	-557
<b>31.12.2022</b>		
Soetusmaksumus	9 640	9 640
Akumuleeritud kulum	-9 640	-9 640
<b>Jääkmaksumus</b>	0	0

Aruandeaastal on bilansist välja kantud täielikult amortiseerunud immateriaalset põhivara soetusmaksumusega 2 675 eurot.

## Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	366 183	32 005	334 178	0	EUR	30.09.2026
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	366 183	32 005	334 178	0		
<b>Laenukohustised kokku</b>	366 183	32 005	334 178	0		
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	397 451	31 269	366 182	0	EUR	30.09.2026
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	397 451	31 269	366 182	0		
<b>Laenukohustised kokku</b>	397 451	31 269	366 182	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	16 711	16 711
Ehitised	417 210	417 210
<b>Kokku</b>	<b>433 921</b>	<b>433 921</b>

Saadud laenu intress vastab turutingimustele ja on seotud euriboriga.



## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 030	14 030	
Võlad töövõtjatele	55 071	55 071	
Maksuvõlad	67 830	67 830	
Muud võlad	49 045	49 045	
Intressivõlad	892	892	
Muud viitvõlad	48 153	48 153	
Saadud ettemaksed	15 293	15 293	
Tulevaste perioodide tulud	15 293	15 293	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>201 269</b>	<b>201 269</b>	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 480	11 480	
Võlad töövõtjatele	58 366	58 366	
Võlad seotud osapooltele	93 955	93 955	14
Maksuvõlad	55 982	55 982	
Muud võlad	64 933	64 933	
Intressivõlad	609	609	
Muud viitvõlad	64 324	64 324	
Saadud ettemaksed	63 495	63 495	
Tulevaste perioodide tulud	8 948	8 948	
Muud saadud ettemaksed	54 547	54 547	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>348 211</b>	<b>348 211</b>	

## Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 370 307	3 850 311
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	834 682	946 349
Antud garantiid	4 386	111 946
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>4 209 375</b>	<b>4 908 606</b>

Ettevõtte on ostnud finantsinstitutsioonidelt garantiid tagamaks ehituslepingutest tulenevaid kohustisi juhuks, kui ettevõtte ei suuda täita oma lepingulisi kohustisi. Juhtkonna hinnangul on täiendavate kulutuste tekkimine seoses garantiidega ebatõenäoline.

Garantiiliidilepingu tagamiseks on panga kasuks seatud hüpoteek kinnistule ning kommerts pant.

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

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	786 503	545 791
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>786 503</b>	<b>545 791</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>786 503</b>	<b>545 791</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	357 763	53 151
Arhitektitegevused	303 238	378 508
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	110 563	98 282
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	0	841
Muud müügitulud	14 939	15 009
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>786 503</b>	<b>545 791</b>

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	439 617	561 908
Sotsiaalmaksud	157 787	195 874
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>597 404</b>	<b>757 782</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	20	20
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	19	19
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Spingot OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
<b>Nõuded ja ettemaksed</b>			
Tütarettevõtjad	528 994	612 507	3
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>528 994</b>	<b>612 507</b>	
<b>Võlad ja ettemaksed</b>			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	93 955	10
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>0</b>	<b>93 955</b>	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	511 293	0	0	511 293	15 339	
Sidusettevõtjad	12 220	0	12 220	0	0	
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>523 513</b>	<b>0</b>	<b>12 220</b>	<b>511 293</b>	<b>15 339</b>	

  

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	511 293	0	0	511 293	15 339	
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>511 293</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>511 293</b>	<b>15 339</b>	

MÜÜDUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	33 677	260 000	4 847	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	92	0
<b>Kokku müüdnud</b>	<b>33 677</b>	<b>260 000</b>	<b>4 939</b>	<b>0</b>

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2022	2021
Arvestatud tasu	70 400	146 019

Vaata ka lisa 4 ja 5.

Aruandeperioodil laekus seotud osapooltelt intresse 100 721 eurot. (2021. aastal 41 561 eurot).

Juhatusel on ette nähtud igal aastal tulemustasu 10% kasumist. Juhatusel on ette nähtud igal aastal tulemustasu 10% kasumist. Juhatusel on ette nähtud igal aastal tulemustasu 10% kasumist. Juhatusel on ette nähtud igal aastal tulemustasu 10% kasumist. Juhatusel on ette nähtud igal aastal tulemustasu 10% kasumist.

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

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2023

**OÜ Restor (registrikood: 10049450) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARSI KOOK	Juhatuse liige	28.04.2023

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Restor osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Restor raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

## Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

## Vandeauditori kohustus

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

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

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

## Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Ülevaatus läbiviimise tulemusena tuvastasime alljärgnevat märkusega kokkuvõtte avaldamist tingivad asjaolud:

1. Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 sisaldub bilansis nõudeid summas 188 tuhat eurot, mille maksetähtajad on pikalt ületatud ja mille võimaliku väärtuse languse ning väärtuse kajastamise õigsuse osas ei saavutanud me piisavat kindlustunnet. Eelnimetatud nõuete allahindluste tulemusel väheneksid lühiajalised nõuded ja omakapital seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 -188 tuhande euro võrra.

2. Osaühingu juhtkond on kinnisvarainvesteeringute kajastamisel valinud svestuspõhimõtteks õiglase väärtuse meetodi. Sarnaste kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse turuindikatsioonide alusel peaks kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2022 olema bilansis kajastatud 100 tuhande euro võrra kõrgem, millest tulenevalt on OÜ Restor kinnisvarainvesteeringute väärtus ja omakapital seisuga 31.12.2022 ja 2022 finantstulemus 100 tuhande euro võrra alahinnatud.

## Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolude mõjud, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et OÜ Restor raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ Restor finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

29.04.2023

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Restor (registrikood: 10049450) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	29.04.2023

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 752 586
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-547 597
<b>Kokku</b>	<b>4 204 989</b>
Katmine	
<b>Kokku</b>	<b>4 204 989</b>

Juhatus on teinud ettepaneku katta aruandeaasta kahjum eelmiste aastate jaotamata kasumi arvelt.

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 752 586
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-547 597
<b>Kokku</b>	<b>4 204 989</b>
Katmine	
<b>Kokku</b>	<b>4 204 989</b>

Osanike koosolek on 17.05.2023 on otsustanud katta aruandeaasta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	357763	45.49%	Jah
Arhitektitegevused	71111	303238	38.56%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	110563	14.06%	Ei

## Sidevahendid

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