

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Restate Property Developers OÜ

registrikood: 11592452

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa,
Vabaduse pst 174b

postisihthnumber: 10917

telefon: +372 58545412

e-posti aadress: info@restate.ee

veebilehe aadress: www.restate.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Muud ärikulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Restate Property Developers OÜ on loodud 19.02.2009. Alates 2020. aasta kevadest kuulub Restate Property Developers OÜ kontserni ning tema emaettevõtteks on Restate OÜ.

Restate Property Developers OÜ visioon on luua kaasaegseid ja innovaatilisi hooneid ning terviklikke ärikeskkondi. Restate Property Developers OÜ on ettevõtte ja meeskonnana pidevas arengus, püüdleb parima võimaliku kvaliteedi suunas ning hindab kõrgelt modernset arhitektuuri koos energiasäästlike ja funktsionaalsete lahendustega. Restate Property Developers OÜ suhtub austusega ümbritsevasse keskkonda eesmärgiga luua igale kinnistule väärtust läbi kogemuse ja koostöö. Kogenud ärikinnisvara arendajana on Restate Property Developers OÜ teostatud projektide loetelus üle 70 000 m² kaubandus-, kontori-, lao- ja elamupindasid.

Bilansimaht oli 2023. aastal 12 miljonit eurot ning aruande aasta kasum üle 2,4 miljoni euro.

2024. aastal planeeritakse edasi tegeleda kinnisvara ehituse ja müügiga.

Olulisemad finantssuhtarvud:

Lühiajalise võlgnevus kattekordaja:

2023: $5\,312\,066 / 3\,548\,162 = 1,49$

2022: $2\,773\,332 / 4\,123\,574 = 0,67$

Võlakordaja:

2023: $3\,548\,162 / 12\,013\,336 = 0,29$

2022: $4\,123\,574 / 9\,518\,748 = 0,43$

ROE (Omakapitali tootlus):

2023: $2\,413\,579 / 8\,465\,174 = 0,28$

2022: $599\,532 / 5\,395\,174 = 0,11$

ROA (Aktivate tootlus):

2023: $2\,413\,579 / 12\,013\,336 = 0,20$

2022: $599\,532 / 9\,518\,748 = 0,06$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	665 669	60 467	
Nõuded ja ettemaksed	4 646 397	2 712 865	2
Kokku käibevarad	5 312 066	2 773 332	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 915 683	1 920 307	3,4
Nõuded ja ettemaksed	4 165 289	4 067 265	2
Kinnisvarainvesteeringud	609 858	740 519	5
Materiaalsed põhivarad	10 440	17 325	6
Kokku põhivarad	6 701 270	6 745 416	
Kokku varad	12 013 336	9 518 748	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 300 635	3 839 180	7
Võlad ja ettemaksed	247 527	284 394	8
Kokku lühiajalised kohustised	3 548 162	4 123 574	
Kokku kohustised	3 548 162	4 123 574	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 048 783	4 792 830	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 413 579	599 532	
Kokku omakapital	8 465 174	5 395 174	
Kokku kohustised ja omakapital	12 013 336	9 518 748	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	351 712	1 204 209	10
Muud äritulud	134 598	30 270	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-482 969	-683 825	
Mitmesugused tegevuskulud	-310 846	-334 334	
Tööjõukulud	-325 011	-335 775	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 608	-18 831	6
Muud ärikulud	-28 576	-36 651	13
Ärikasum (kahjum)	-669 700	-174 937	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 937 118	687 077	
Intressitulud	537 829	307 434	
Intressikulud	-244 108	-170 835	
Muud finantstulud ja -kulud	-147 560	630	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 413 579	649 369	
Tulumaks	0	-49 837	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 413 579	599 532	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Restate Property Developers OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standarditega, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti Finantsaruandluse standardi põhiolemus on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandustehingud kirjendatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Lähtudes Raamatupidamise seaduse §29 p5 ei ole ettevõtte koostanud konsolideeritud majandusaasta aruannet. Ettevõtte kuulub Restate OÜ konsolideerimisgruppi.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ning pangas ja lühiajalisi pangadeposiite.

Nõuded ja ettemaksed

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

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

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

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

Tulud

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

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

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu, dividenditulu ja liitsentsitasusid kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. 2019. aastast alates kehtiva seadusemuudatusega kehtestatakse regulaarselt makstavatele dividendidele soodsam maksumäär, milleks on 14% (14/86 netosummast). Äriühingud saavad kasutada soodsamat maksumäära neljandal aastal makstud dividendide puhul kolme eelneva aasta keskmise dividendi väljamakse ulatuses. Ülejäänud osa, mis ületab viimase kolme aasta keskmise väljamakse, maksustatakse tavapärase 20% maksumääraga (20/80 netosummast).

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

Seotud osapooled

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

Restate Property Developers OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- Osanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. aktsionäridest ettevõtete tütarettevõtted);
- Tegev- ja kõrgem juhtkond;
- Eelnenud punktis kirjeldatud isikute lähisugulased (sh elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	59 100	59 100	
Ostjatelt laekumata arved	59 100	59 100	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	34 855	34 855	
Laenunõuded	7 707 494	3 542 205	4 165 289
Muud nõuded	962 037	962 037	
Intressinõuded	807 340	807 340	
Viitlaekumised	154 697	154 697	
Ettemaksed	48 200	48 200	
Tulevaste perioodide kulud	48 200	48 200	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 811 686	4 646 397	4 165 289

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	75 383	75 383	
Ostjatelt laekumata arved	75 383	75 383	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 188	10 188	
Laenunõuded	5 788 400	1 721 135	4 067 265
Muud nõuded	889 194	889 194	
Intressinõuded	414 748	414 748	
Viitlaekumised	474 446	474 446	
Ettemaksed	16 965	16 965	
Tulevaste perioodide kulud	16 965	16 965	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 780 130	2 712 865	4 067 265

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12674815	Eventus Hammerhead OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
14542880	Restate Asset Management OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	70	70
14517586	Smuuli Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
14389036	Tearu Arendus OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
14736977	Tähesaju LoftOffice OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
14513051	Orgita Ettevõtlusala OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
16169379	Ringtee Äripark OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
16207111	Kopli 23 OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
16236807	Jalgpalli Residentsid OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
10443371	OÜ Põldeotsa-Põldmaa Põllud ja Metsad	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
16289103	Vesse 9 OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
16300827	Solo Stock OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	0
16335062	Luige Ärikeskus OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
16335903	R-Park Tänavilma OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
16333910	Restate arendused OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
11112073	Marjamaa Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
16568257	Tähesaju Minilaod OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
16618676	Luige Keskus OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
16471121	Restate Jüri OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
16440422	R1 Stock OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
16368593	Kiili Logistikapark OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
16697960	Restate RT	Eesti	kinnisvaraarendus	0	100
16770697	R2 Stock OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	100
16806538	R-Park Lepatriinu OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	50
16811396	Restate Juula OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	50
16851823	AJ Restate-4 OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	50
16875597	Luige Tulevik OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	50

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
16279398	Saku Ärikeskuse OÜ	Eesti	ruumide rent	50	50
16312747	H&R Residentsid OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
14925977	Scandium Restate OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	0
16393059	P103 OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
14816857	Taevakivi Ärikeskus	Eesti	kinnisvaraarendus	25	25
16538552	Restate Järveotsa OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	40	40
16390144	EVK L95OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021			
Soetusmaksumus	626 454	111 590	738 044
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	626 454	111 590	738 044
Ostud ja parendused	211 145	15 400	226 545
Müügid	-224 070	0	-224 070
31.12.2022			
Soetusmaksumus	613 529	126 990	740 519
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	613 529	126 990	740 519
Ostud ja parendused	26 995	0	26 995
Müügid	-30 666	-126 990	-157 656
Ümberliigitamised	-609 858	609 858	
31.12.2023			
Soetusmaksumus	0	609 858	609 858
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	609 858	609 858

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	269 000	224 070

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	61 308	11 967	19 796	93 071	93 071
Akumuleeritud kulum	-44 189	-9 481	-3 534	-57 204	-57 204
Jääkmaksumus	17 119	2 486	16 262	35 867	35 867
Ostud ja parendused	0	3 904	2 218	6 122	6 122
Amortisatsioonikulu	-11 134	-1 809	-5 888	-18 831	-18 831
Müügid (jääkmaksumuses)	-5 833	0	0	-5 833	-5 833
31.12.2022					
Soetusmaksumus	2 974	15 871	22 014	40 859	40 859
Akumuleeritud kulum	-2 822	-11 290	-9 422	-23 534	-23 534
Jääkmaksumus	152	4 581	12 592	17 325	17 325
Ostud ja parendused	0	1 723	0	1 723	1 723
Amortisatsioonikulu	-152	-2 066	-6 390	-8 608	-8 608
31.12.2023					
Soetusmaksumus	2 974	17 594	22 014	42 582	42 582
Akumuleeritud kulum	-2 974	-13 356	-15 812	-32 142	-32 142
Jääkmaksumus	0	4 238	6 202	10 440	10 440

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2023	2022
Masinad ja seadmed	0	28 750
Transpordivahendid	0	28 750
Kokku	0	28 750

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud	3 300 635	3 300 635			1,5%-10%	2024
Lühiajalised laenud kokku	3 300 635	3 300 635				
Laenukohustised kokku	3 300 635	3 300 635				
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud	3 839 180	3 839 180			1,5%-10%	2023
Lühiajalised laenud kokku	3 839 180	3 839 180				
Laenukohustised kokku	3 839 180	3 839 180				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	78 359	78 359
Võlad töövõtjatele	17 829	17 829
Maksuvõlad	10 595	10 595
Muud võlad	112 141	112 141
Intressivõlad	92 656	92 656
Muud viitvõlad	19 485	19 485
Saadud ettemaksed	25 123	25 123
Muud saadud ettemaksed	25 123	25 123
Saadud üüri tagatised	3 480	3 480
Kokku võlad ja ettemaksed	247 527	247 527
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	43 184	43 184
Võlad töövõtjatele	17 356	17 356
Maksuvõlad	61 389	61 389
Muud võlad	130 271	130 271
Intressivõlad	123 810	123 810
Muud viitvõlad	6 461	6 461
Saadud ettemaksed	26 293	26 293
Muud saadud ettemaksed	26 293	26 293
Saadud üüri tagatised	5 901	5 901
Kokku võlad ja ettemaksed	284 394	284 394

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 769 890	4 313 890
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 692 472	1 078 472
Kokku tingimuslikud kohustised	8 462 362	5 392 362

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	351 712	1 204 209
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	351 712	1 204 209
Kokku müügitulu	351 712	1 204 209
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	58 381	145 612
Tulu kaupade ja teenuste müügist	293 331	1 058 597
Kokku müügitulu	351 712	1 204 209

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	111 456	0
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	13 364	22 917
Kasum valuutakursi muutustest	0	52
Trahhid, viivised ja hüvitised	5 492	7 301
Muud	4 286	0
Kokku muud äritulud	134 598	30 270

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	242 620	250 963
Sotsiaalmaksud	82 391	84 812
Kokku tööjõukulud	325 011	335 775
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	8
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	7	8

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	6 141	0
Kahjum valuutakursi muutustest	0	2 413
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	172
Kingitused ja annetused	1 982	4 767
Garantiihüvitised	10 983	0
Lootusetud nõuded	9 331	27 717
Muud	139	1 582
Kokku muud ärikulud	28 576	36 651

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaattevõtja nimetus	Restate OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaattevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaattevõtja	Restate OÜ
Riik, kus kontserni emaattevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	1 000
Tütarettevõtjad	3 937 121	1 792 741
Sidusettevõtjad	239 533	589 641
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	329 073	38 965
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 034	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 541 761	2 422 347
Laenukohustised		
Tütarettevõtjad	13 473	1 763 632
Sidusettevõtjad	0	275 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 000	300 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	43 419	53 255
Kokku laenukohustised	156 892	2 391 887
Võlad ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	250	25 331
Sidusettevõtjad	0	3 089

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	64 342	9 157
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	22 099
Kokku võlad ja ettemaksed	64 592	59 676

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõttjad	3 326 289	2 453 340
Sidusettevõttjad	564 000	555 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	275 000	625 645
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	196 195
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 165 289	3 830 180

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	1 000	0	1 000	0
Tütarettevõttjad	1 471 961	3 029 762	579 500	3 857 005	282 805
Sidusettevõttjad	137 424	318 933	0	643 470	95 720
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	240 946	444 700	40 000	645 646	4 951
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	221 391	0	25 196	196 195	0
Kokku antud laenud	2 071 722	3 794 395	644 696	5 343 316	383 476

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 000	0	1 000	0	0
Tütarettevõttjad	3 857 005	3 173 689	490 000	6 462 338	414 138
Sidusettevõttjad	643 470	50 455	49 925	644 000	69 927
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	645 646	68 800	154 200	560 246	30 908
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	196 195	0	163 284	32 911	0
Kokku antud laenud	5 343 316	3 292 944	858 409	7 699 495	514 973

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	0	1 763 632	0	1 763 632	25 331
Sidusettevõtjad	0	275 000	0	275 000	3 089
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	300 000	60 000	60 000	300 000	29 648
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 478 255	30 000	1 455 000	53 255	20 079
Kokku laenukohustised	1 778 255	2 128 632	1 515 000	2 391 887	78 147

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	1 763 632	7 428	1 757 532	13 473	0
Sidusettevõtjad	275 000	0	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	300 000	0	200 000	100 000	27 649
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	53 255	0	9 836	43 419	443
Kokku laenukohustised	2 391 887	7 428	1 967 368	156 892	28 092

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	110 652	248 280
Sidusettevõtjad	0	30 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	136 920
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	66 059	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 000	0
Kokku müüdid	188 711	415 200

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	0	39 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	41 411	38 450
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 194	43 205
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	94 872	12 801
Kokku ostetud	177 477	133 456

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	55 619	71 794

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.07.2024

Restate Property Developers OÜ (registrikood: 11592452) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTON KRUGLOV	Juhatuse liige	09.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Restate Property Developers OÜ osanikele

Arvamus

Olen auditeerinud Restate Property Developers OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Minu arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega minu vandeauditori aruannet. Minu arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja ma ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

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

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

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

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teen kindlaks ja hindan raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandan ja teostan auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangin piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks minu arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandan arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindan kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teen järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui ma teen järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, olen kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Minu järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindan raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Raili Vesberg-Pikk

Vandeaudiitori number 640

Koidu Audiitorteenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 269

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

09.07.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Restate Property Developers OÜ (registrikood: 11592452) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAILI VESBERG-PIKK	Vandeaudiitor	09.07.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 048 783
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 413 579
Kokku	8 462 362
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 462 362
Kokku	8 462 362

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	275040	78.20%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	76672	21.80%	Ei