

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Kinnisvara Grupp

registrikood: 10392700

tänava/talu nimi, Rävala 8

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10413

telefon: +372 6663111

faks: +372 6663110

e-posti aadress: toivo@rrk.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Laenukohustused	10
Lisa 7 Muud äritulud	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Muud ärikulud	11
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

OÜ Kinnisvara Grupp põhitegevus on kinnisvarainvesteeringute haldamine.

OÜ Kinnisvara Grupp emaettevõtja on Riigiressursside Keskus OÜ ning ettevõtte kuulub emaettevõtja konsolideerimisgrupi koosseisu.

Osaühing omab kahte äriotstarbelist kinnistut 28,3 ha suurusel maaalal Maardus Muuga sadama ja Maardu raudteejaama läheduses. Kinnistutele on planeeritud rajada raudtee konteinerterminal koos sinna juurde kuuluva teenindava struktuuriga. Tegemist unikaalse objektiga antud piirkonnas, kuna ainuke kompaktne koht kuhu saab rajada piisava pikkusega raudteeharud täis rongikoosseisude laadimiseks. Olemas on detailplaneering, raudtee infrastruktuuri ehitusprojekt, väljastatud on ehitusluba.

Rööpa IV kinnistu turuväärtuseks on KB Uus Aeg Kinnisvara poolt hinnatud 24 EUR/m², sellest tulenevalt on antud kinnistu väärtus 1 180 800 EUR. Kuna riigi poolt on seoses viadukti ehitusega algatatud sundvalduse seadmise protsess, siis on ettevõtte juhtkond kohustatud hindama sundvalduse seadmisega tekkivat võimalikku kahju. Ettevõtte juhtkond on hinnanud võimaliku kahju (nii servituudi aluse maa väärtus kui ka terminali ala vähendamisest tekkiv kahju) suuruseks 454 736 EUR.

Kuna protsess sundvalduse seadmise osas käib ja kahju hüvitamise ulatus riigi poolt pole selge, siis tulenevalt konservatiivsuse printsiibist on Rööpa IV kinnistu väärtus ettevõtte bilansis kajastatud kogu võimaliku kahju summa ulatuses turuhinnast väiksemana.

Senist ettevõtte tegevust on finantseeritud emaettevõtja poolt antud laenudega.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline ja juhatuse liikme tegevust ei tasustata. Palgalist tööjõudu pole kasutatud.

Olulisemad finantssuhtarvud:

	2011	2010
Puhaskasum (kahjum) tuh.kr.	18	- 253
Varade rentaablus % (puhaskasum/ varad kokku * 100)	0,38	- 5,51
Omakapitali rentaablus % (puhaskasum/ omakapital kokku * 100)	3,5	- 50,2

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	848	1 994	2
Kokku käibevara	848	1 994	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 838 779	4 584 383	4
Kokku põhivara	4 838 779	4 584 383	
Kokku varad	4 839 627	4 586 377	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	0	2 147	
Kokku lühiajalised kohustused	0	2 147	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 317 871	4 080 755	6,12
Kokku pikaajalised kohustused	4 317 871	4 080 755	
Kokku kohustused	4 317 871	4 082 902	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	500 663	753 556	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 281	-252 893	
Kokku omakapital	521 756	503 475	
Kokku kohustused ja omakapital	4 839 627	4 586 377	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Muud äritulud	251 396	0	4,7
Mitmesugused tegevuskulud	-27 824	-21 821	8
Muud ärikulud	0	-29 329	9
Ärikasum (kahjum)	223 572	-51 150	
Finantstulud ja -kulud	-205 291	-201 742	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 281	-252 892	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 281	-252 892	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	223 572	-51 150	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-251 396	29 233	7
Kokku korrigeerimised	-251 396	29 233	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 146	-1 994	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 147	-8 283	
Kokku rahavood äritegevusest	-28 825	-32 194	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 000	-29 233	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 000	-29 233	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	31 825	61 427	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	31 825	61 427	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	753 556	756 368
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-252 893	-252 893
31.12.2010	2 556	256	500 663	503 475
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	18 281	18 281
31.12.2011	2 556	256	518 944	521 756

Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 556 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvara Grupp 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ja Vabariigi valitsuse ja rahandusministeeriumi vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Kinnisvara Grupp kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 ja rahavoogude aruande koostamisel kaudset meetodit.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa ja hooned, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks enda majandustegevuses toodete või teenuste tootmisel või halduseesmärkidel, kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringutena.

Kinnisvarainvesteeringud on bilansipäeva seisuga hinnatud nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud turuväärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kasumeid/kahjumeid kajastatakse muudes ärituludes/kuludes.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Seotud osapooled

OÜ Kinnisvara Grupp seotud osapoolteks loetakse tegevjuhtkonda, emaettevõtjat ja teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid.

Tulud

Tulud kasumiaruandes kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulud kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	653	1 994	3
Ettemaksed	195	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	848	1 994	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	653	1 994
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	653	1 994

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	4 584 383
Ostud ja parendused	3 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-3 000
31.12.2010	4 584 383
Ostud ja parendused	3 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	251 396
31.12.2011	4 838 779

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	20 912	21 014

Ettevõtte omab kahte kinnistut, Rööpa I ja Rööpa IV. Rööpa IV kinnistu õiglase väärtuse hind on 1 180 800 eurot. Kuna riigi poolt on sellele kinnistule seoses viadukti ehitusega algatatud sundvalduse seadmise protsess, on juhtkond teinud kinnistu allahindluse 454 736 eurot. Kinnistutele on seatud hüpoteek 2 812 112 eurot Danske Bank A/S Eesti filiaal kasuks.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	0	2 147
Kokku võlad ja ettemaksed	0	2 147

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	4 317 871		4 317 871	
Laenukohustused kokku	4 317 871		4 317 871	
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	4 080 755		4 080 755	
Laenukohustused kokku	4 080 755		4 080 755	

Pikaajaline laen on emattevõtjalt Riigiressursside Keskus OÜ. Intressimäär on 6,5% ja lõpptähtaeg 2015.a. Laenujääk bilansipäeva seisuga on 3 131 290 eurot (2010.a. 3 099 465 eurot). Intresside saldo bilansipäeva seisuga on 1 186 581 eurot (2010.a. 981 290 eurot).

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	251 396	0
Kokku muud äritulud	251 396	0

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	6 822	488
Riiklikud ja kohalikud maksud	20 656	20 656
Servituudi tasu	256	0
Muud	90	677
Kokku mitmesugused tegevuskulud	27 824	21 821

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Kinnisvara Grupp OÜ-s ei ole töötajaid.

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	29 233
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	96
Kokku muud ärikulud	0	29 329

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Intressikulud	205 291	201 742	
Intressikulu laenudelt	205 291	201 742	12
Kokku finantstulud ja -kulud	205 291	201 742	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Riigiressursside Keskus OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Estonia Capital OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	4 317 871	4 080 755

Emaettevõttelt saadud laenult on majandusaastal arvestatud intresse 205 291 eurot (2010.a. 201 742).
Juhatuse liikmele tasu pole makstud ja soodustusi pole saanud.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Kinnisvara Grupp (registrikood: 10392700) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO KÜLAVIIR	Juhatuse liige	07.03.2012
Resolutsioon:	Kinnitada 2011 aastaaruanne.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kinnisvara Grupp ainuosanikule

Oleme auditeerinud Osaühing Kinnisvara Grupp raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 11, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Kinnisvara Grupp finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Luming

Vandeaudiitori number 477

Audiitorbüroo PL OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 92

Liiva 18-6, Tallinn 11622

07.03.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kinnisvara Grupp (registrikood: 10392700) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT LUMING	Vandeaudiitor	07.03.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	500 663
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 281
Kokku	518 944

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Riigiressursside Keskus	10175373	Rävala pst. 8, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6663111
Faks	+372 6663110
E-posti aadress	toivo@rrk.ee