

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Kinnisvara Grupp

registrikood: 10392700

tänava/talu nimi, Rävala pst 8

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10143

telefon: +372 5040444, +372 6663111

e-posti aadress: toivo@rrk.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Müügitulu	8
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Muud ärikulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeauditori aruanne	12

Tegevusaruanne

OÜ Kinnisvara Grupp põhitegevus on kinnisvarainvesteeringute haldamine.

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

Osaühing omab äriotstarbelisi kinnistuid Maardus Muuga sadama ja Maardu raudteejaama läheduses 28,3 ha suurusel maaalal. Kinnistutele on planeeritud rajada raudtee konteinerterminal koos sinna juurde kuuluva teenindava struktuuriga. Tegemist unikaalse objektiga antud piirkonnas, kuna on ainuke kompaktne koht kuhu saab rajada piisava pikkusega raudteeharud täis rongikoosseisude laadimiseks. Olemas on detailplaneering, raudtee infrastruktuuri ehitusprojekt, väljastatud on ehitusluba. Bilansipäeva seisuga on hinnatud Maardu kinnisvarainvesteeringute väärtus 7,30 milj.eurole.

Jõelähtme vallas 3,7 ha maaalal paiknev hoonestamata kinnisvarainvesteering on bilansipäeva seisuga hinnatud 0,85 milj.eurole.

Majandustegevuse tulem on kahjum -114,6 tuh.eurot (2016.a. kahjum -133,2 tuh.eurot).

Senist ettevõtte tegevust on finantseeritud emaettevõtja poolt antud laenuga.

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

Olulisemad finantssuhtarvud:

	2017	2016
Puhaskasum (kahjum) tuh.€	-114,6	-133,2
Varade rentaablus % (puhaskasum / varad kokku * 100)	- 1,4	- 1,6
Omakapitali rentaablus % (puhaskasum / omakapital kokku * 100)	- 5,5	- 6,0

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	609	4	
Nõuded ja ettemaksed	1 176	20	2
Kokku käibevarad	1 785	24	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 150 000	8 150 000	3
Kokku põhivarad	8 150 000	8 150 000	
Kokku varad	8 151 785	8 150 024	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 049 696	5 933 350	4,9
Kokku pikaajalised kohustised	6 049 696	5 933 350	
Kokku kohustised	6 049 696	5 933 350	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 213 862	2 347 083	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-114 585	-133 221	
Kokku omakapital	2 102 089	2 216 674	
Kokku kohustised ja omakapital	8 151 785	8 150 024	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	3 375	137 428	5
Mitmesugused tegevuskulud	-30 154	-32 087	6
Muud ärikulud	-6 800	-157 869	3,8
Ärikasum (kahjum)	-33 579	-52 528	
Intressikulud	-81 006	-80 693	4,9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-114 585	-133 221	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-114 585	-133 221	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvara Grupp 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhiolemused on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. OÜ Kinnisvara Grupp kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse 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 kinnisvara-investeeringutena. Kinnisvarainvesteeringud on bilansipäeva seisuga hinnatud nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud turuväärtuse meetodit. Kasumeid/kahjumeid kajastatakse muudes ärituludes/kuludes.

Finantskohustised

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

Tulud

Tulud kasumiaruandes kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulud kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 176	1 176
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 176	1 176
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20	20
Kokku nõuded ja ettemaksed	20	20

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	7 300 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-157 854
Ümberliigitamised	1 007 854
31.12.2016	8 150 000
Ostud ja parendused	6 800
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-6 800
31.12.2017	8 150 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 085	21 085

Bilansipäeva seisuga on eksperdid hinnanud Rööpa kinnistute maksumuseks 7,3 milj.eurot (2016.a. 7,3 milj.eurot) ja Jõelähtme kinnistu 0,85 milj.eurot (2016.a. 0,85 milj.eurot). Majandusaastal on tasutud Jõelähtme kinnistu detaiplaneeringu kulud 6 800 eurot. Kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud on maamaks 20 695 eurot, ning servituudi tasu 390 eurot. Kinnistutele Rööpa I ja Rööpa IV on seatud hüpoteek 2,8 milj.eurot Danske A/S Eesti filiaal kasuks.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	6 049 696		6 049 696	
Laenukohustised kokku	6 049 696		6 049 696	
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	5 933 350		5 933 350	
Laenukohustised kokku	5 933 350		5 933 350	

Pikaajaline laenukohustus emattevõtjale on kajastatud koos intressikohustisega. Intressimäär on 2% aastas ja alusvaluuta on EUR. Laenujääk bilansipäeva seisuga on 4 013 305 eurot (2016.a. 3 977 965 eurot) ja intressivõlg 2 036 391 eurot (2016.a. 1 955 385 eurot). Vt. lisa 9.

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 375	137 428
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 375	137 428
Kokku müügitulu	3 375	137 428
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Jäätmete ladustamine	2 400	137 428
Mullatööd	975	0
Kokku müügitulu	3 375	137 428

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	1 018	1 019
Riiklikud ja kohalikud maksud	20 720	20 698
Servituudi tasu	390	390
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	5 280	7 626
Juriidilised teenused	2 746	0
Reklaamikulud	0	866
Muud	0	1 488
Kokku mitmesugused tegevuskulud	30 154	32 087

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Tööjõukulud puuduvad.

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	6 800	157 854
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	15
Kokku muud ärikulud	6 800	157 869

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Riigiresursside 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

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	6 049 696	5 933 350

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Riigiressursside Keskus OÜ	35 340	2%	EUR	31.12.2020

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Riigiressursside Keskus OÜ	53 836	159 070	2%	EUR	31.12.2020

Ostud ja müügid

	2016
	Müügid
Emaettevõtja	133 200

Emaettevõtjalt saadud laenult on majandusaastal arvestatud intressi 81 006 eurot(2016.a. 80 693 eurot).

Tegev- ega kõrgem juhtkond pole saanud tasu ega muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2018

Osaühing Kinnisvara Grupp (registrikood: 10392700) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO KÜLAVIIR	Juhatuse liige	31.03.2018
Resolutsioon:	Kinnitan ettevõtte 2017 majandusaasta aruande.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kinnisvara Grupp osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Kinnisvara Grupp (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna 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 vältida 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.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie 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 meie arvamus. 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.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie 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;
- omandame arusaamise auditi puhul asjasepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame 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.

Me vahetame 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 oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Luming

Vandeauditori number 477

Auditibüroo PL OÜ

Auditoortevõtja tegevusloa number 92

Liiva tn 18-6, Tallinn, Harju maakond, 11622

02.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kinnisvara Grupp (registrikood: 10392700) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT LUMING	Vandeaudiitor	02.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 213 862
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-114 585
Kokku	2 099 277
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 099 277
Kokku	2 099 277

Otsustati kasumit mitte jaotada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Tavajäätmete kogumine	38111	2400	71.11%	Jah
Muud kaeve- ja mullatööd	43129	975	28.89%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Riigiressursside Keskus	10175373		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6663111
Mobiiltelefon	+372 5040444
E-posti aadress	toivo@rrk.ee