

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Aktsiaselts Kinnisvara Info

registrikood: 10176728

tänava/talu nimi, Pikk tn 6

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihtnumber: 44307

telefon: +372 6314345, +372 6201122

faks: +372 6201195

e-posti aadress: kinnisvarainfo@kinfo.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad	17
Lisa 12 Laenukohustised	18
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 14 Müügitulu	19
Lisa 15 Muud äritulud	20
Lisa 16 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	20
Lisa 17 Üldhalduskulud	20
Lisa 18 Tööjõukulud	20
Lisa 19 Muud ärikulud	21
Lisa 20 Seotud osapooled	21
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeaudiitori aruanne	27

Tegevusaruanne

Tulud, kulud, kasum

2021. aastal moodustas kontserni Kinnisvara Info müügitulu 4,98 (4,24) mln eurot, mis võrreldes eelmise aastaga kasvas 15%. Müügitulust moodustas 80% (82%) renditulu ja 20% (18%) muud tulud. Renditulu võrreldes eelneva aastaga kasvas 12% (9% eelmisel aastal kahanes). Kontserni Kinnisvara Info brutokasumiks 2021. aastal kujunes 2,27 (7,83) mln eurot, mis kasvas 20% võrreldes eelneva aastaga. Kinnisvarainvesteeringute maht kasvas 8% (4% eelmisel aastal kahanes), materiaalsel põhivara oli kokku 2,34 (1,5) mln eurot. 2021. aasta materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kulum moodustas 1,1 (1,1) mln eurot. Kontserni 2021. aasta puhaskasum moodustas 2,69 (1,46) mln eurot.

Investeeringud

2021. aasta kinnisvarainvesteeringud olid alljärgnevad:

1. Tartus, Ringtee 81 kinnistu soetus, tagamaks kinnistule Ringtee 79 parema ligipääsu Ringtee tänavalt.
2. Haapsalus, Tallinna mnt 66 Stokkeri tööstustakeskuse ehitustööde lõpetamine.
3. Kuressaare, Tallinna mnt 81 Stokkeri tööstustakeskuse laiendustööd.

Personal

AS Kinnisvara Info töötajate arv Eestis oli majandusaastal 5 töötajat. Läti tütarettevõttes töötas 1 ja Leedu tütarettevõttes 1 töötaja. 2021. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 168 (138) tuhat eurot. Juhatuse liikmetele arvestati tasu kokku 52,2 (50,1) tuhat eurot ning nõukogu liikmetele väljamakseid ei tehtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

AS Kinnisvara Info 2022. aasta plaanis on olemasolevate objektide hooldamine ning efektiivne majandamine.

Kinnisvarainvesteeringutena plaanis:

1. Leida huvitavaid investeerimisobjekte Eestis ja väljaspool Eestit.
2. Uurida turgu Inglismaal ja Euroopas, nt Hispaania, Itaalia.
3. Kuressaare, Tallinna mnt 81 Stokkeri tööstustakeskuse laiendustööde lõpetamine.
4. Laiendada Leedu kinnisvaraturule.

Kavas laiendada järgmised objektid Eestis:

1. Pärnu, Tallinna mnt 91.

Finantssuhtarvud

Brutorentaablus = Brutokasum / Müügitulu. Näitab müügi lisandväärtust ning on abiks hinnastamisel ning turundustegevuse planeerimisel.
 $0,45 = 2\,271\,717 / 4\,983\,090$

EBITDA = Kasum enne finantstulusid ja -kulusid ning amortisatsioon. Lühend tuleneb ingliskeelsest väljendist *Earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization* ehk kasum enne intresse, makse ja kulumit. Näitab see ettevõtte võimet raha teenida, sõltumata firma kohustustest võlausaldajatele, amortisatsioonist ja tulumaksukulust.

$2\,967\,686 = 1\,869\,731 + 1\,097\,955$

EBITDA marginaal = EBITDA / Müügitulu * 100%

$59\% = 2\,967\,686 / 4\,983\,090 * 100\%$

Ärikasumimarginaal = Ärikasum / Netokäive. Näitab kui palju teenis ettevõtte kasumit oma põhitegevusest.

$0,37 = 1\,869\,731 / 4\,983\,090$

Varade puhasrentaablus (ROA) = Puhaskasum / Varad. Näitab ettevõtte kasumlikkust ning varade kasutamise efektiivsust.

$0,07 = 2\,685\,484 / 40\,310\,910$

Omakapitali tootlus (ROE) = Puhaskasum / Omakapital. Näitab ettevõttesse investeeritud omakapitali kasutamise efektiivsust puhaskasumi teenimiseks st kui palju kasumit teenib iga ettevõtte omakapitali investeeritud euro.

$0,08 = 2\,685\,484 / 32\,004\,158$

Puhasrentaablus = Puhaskasum / Müügitulu * 100%. Näitab ettevõtte kasumlikkust e. kui palju kasumit teenitakse ühe euro käibe kohta. See

näitab ühtlasi, kui mõistlik on ettevõtte hinnapoliitika ning kui hästi kontrollitakse kulusid.

$$54\% = 2\,685\,484 / 4\,983\,090 * 100\%$$

Maksevõime kordaja = Käibevarad / Lühiajalised kohustused. Korraga kõikide võlgnevuste tasumiseks, peab ettevõtte maksevõime kordaja olema 1 või suurem. Oluline on tähele panna, et kordaja sisaldab ka laekumata arveid. Näiteks kui ettevõtjal on hulk pika maksetähtajaga laekumata arveid ning samaaegselt on kohustuste tähtaeg lühike, siis maksevõime kordajast probleemi ei ilmne, kuigi tegelikult saab ettevõttel kohe raha otsa. Samas, kui klientide maksetähtajad on lühikesed ning tarnijatel pikad, siis ei pruugi madal kordaja automaatselt tähendada probleeme maksevõimega.

$$1,11 = 4\,351\,520 / 3\,934\,522$$

Võlakordaja = Kohustused kokku / Varad kokku. Optimaalne võlakordaja sõltub suuresti ettevõtte tegevusalast ning selle leidmine on ettevõtte finantsjuhtimise üks põhiküsimusi. Kui kordaja on < 0,5, siis finantseeritakse enamikke ettevõtja varasid omakapitalist, kui vastupidi, siis võõrkapitalist. Kõrge võlakordaja viitab võimalusele, et ettevõtja täiendava laenukapitali kaasamise võimalused on väikesed.

$$0,21 = 8\,306\,752 / 40\,310\,910$$

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 615 546	1 929 694	2
Finantsinvesteeringud	1 206 867	828 532	3
Nõuded ja ettemaksed	1 524 343	1 161 061	4
Varud	4 764	14 883	
Kokku käibevarad	4 351 520	3 934 170	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 035	1 112	
Finantsinvesteeringud	2 424 382	2 424 382	8
Nõuded ja ettemaksed	5 952 593	6 510 001	4
Kinnisvarainvesteeringud	23 844 869	22 120 245	9
Materiaalsed põhivarad	2 342 242	1 495 964	10
Immateriaalsed põhivarad	1 394 269	1 549 188	11
Kokku põhivarad	35 959 390	34 100 892	
Kokku varad	40 310 910	38 035 062	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 945 413	665 000	12
Võlad ja ettemaksed	1 989 109	1 566 679	13
Kokku lühiajalised kohustised	3 934 522	2 231 679	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 336 896	6 227 925	12
Võlad ja ettemaksed	35 334	35 334	13
Kokku pikaajalised kohustised	4 372 230	6 263 259	
Kokku kohustised	8 306 752	8 494 938	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 200	25 200	
Kohustuslik reservkapital	4 004	2 556	
Realiseerimata kursivahed	-3 853	-3 850	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 293 323	28 061 293	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 685 484	1 454 925	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	32 004 158	29 540 124	
Kokku omakapital	32 004 158	29 540 124	
Kokku kohustised ja omakapital	40 310 910	38 035 062	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	4 983 090	4 242 196	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 711 373	-2 413 368	16
Brutokasum (-kahjum)	2 271 717	1 828 828	
Üldhalduskulud	-530 946	-450 654	17
Muud äritulud	137 741	1 625	15
Muud ärikulud	-8 781	-273 676	19
Äri kasum (kahjum)	1 869 731	1 106 123	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	690 347	241 902	
Intressitulud	228 339	245 706	
Intressikulud	-59 966	-66 936	
Muud finantstulud ja -kulud	65	-2 384	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 728 516	1 524 411	
Tulumaks	-43 032	-69 486	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 685 484	1 454 925	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 685 484	1 454 925	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 869 731	1 106 123	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 243 585	1 058 202	
Muud korrigeerimised	9 693	0	
Kokku korrigeerimised	1 253 278	1 058 202	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-229 675	293 055	
Varude muutus	10 118	9 318	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	182 400	-530 741	
Makstud intressid	-59 966	-66 936	
Makstud ettevõtte tulumaks	-43 032	-69 486	
Kokku rahavood äritegevusest	2 982 854	1 799 535	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 669 259	-163 766	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-37 447	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-1 675 000	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-238 932	-193 770	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	252 600	0	
Antud laenud	-779 500	-1 334 502	
Antud laenude tagasimaksed	1 415 000	0	
Laekunud intressid	35 297	117 530	
Laekunud dividendid	298 344	229 284	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	52 828	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 686 450	-3 004 843	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	554 384	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 165 000	-655 000	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	977	1 950	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-913	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-610 552	-653 050	
Kokku rahavood	-314 148	-1 858 358	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 929 694	3 788 046	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-314 148	-1 858 358	
Valuutakursside muutuste mõju	0	6	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 615 546	1 929 694	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	25 200	2 556		-3 854	28 126 973	28 150 875
Aruandeaasta kasum (kahjum)					1 454 925	1 454 925
Väljakuulutatud dividendid					-70 013	-70 013
Muud muutused omakapitalis			4		4 333	4 337
31.12.2020	25 200	2 556	4	-3 854	29 516 218	29 540 124
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	25 200	2 556	4	-3 854	29 516 218	29 540 124
Aruandeaasta kasum (kahjum)					2 685 484	2 685 484
Väljakuulutatud dividendid					-219 305	-219 305
Muutused reservides		1 448	-3		3	1 448
Muud muutused omakapitalis					-3 593	-3 593
31.12.2021	25 200	4 004	1	-3 854	31 978 807	32 004 158

Seisuga 31.12.2021.a. jagunes emaettevõtte aktiakapital 4000 aktsiaks nimiväärtusega 6,30 eurot aktsia.

Põhikirja kohaselt minimaalselt lubatud aktiakapitali suuruseks on 25 200 eurot ning maksimaalselt lubatud aktiakapitali suuruseks on 75 600 eurot.

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus:

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2021. a moodustab 31,98 mln eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 5,32 mln eurot, arvestades tütarettevõtetelt ja Stokker AS-lt saadud dividendide osas tulumaksu mahaarvamise õigust. Seega saab dividendidena välja maksta 26,65 mln eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Kinnisvara Info 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kus summad kajastatakse euro täpsusega.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteid:

Tütarettevõtete aktsiad on emaettevõtte bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena nende soetusmaksumuses.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütar-ettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütar-ettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat.

Tütarettevõtte aruanded liidetakse rida-realt konsolideerimise põhimõttel. Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud ema- ja tütar-ettevõtte vahelised tehingud.

AS Kinnisvara Info tütarfirmad on

1. Lätis SIA K Info, kelle aruandlusvaluuta on alates 01. jaanuarist 2014 euro;
2. Leedus UAB VKI, kelle aruandlusvaluuta on alates 01. jaanuarist 2015 euro;
3. Eestis Ralf Racing OÜ.
4. Soomes Kiinteistö OY Riihikuja 5.

Investeeringud tütar-ja emaettevõtte konsolideerimata aruannetes:

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on investeeringud tütar-ettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus ja õiglane väärtus miinus müügikulutused). Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar-ettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Sidusettevõtted kajastatakse konsolideeritud bilansis kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusid.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, millest on mahaarvatud akumuliseeritud kulum. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on

kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 640 euro ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Põhivara müügist saadud tulu või kulu kajastatakse kasumiaruandes vastavalt muudes ärituludes või –kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Arvestusperioodiks on kalendrikuu.

Maksustamine

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütar- ja ühisettevõtted Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Välismaal registreeritud tütarettevõtted:

Edasilükkunud tulumaks on kajastatud kohustusemeetodil kõigi bilansikuupäeval esinevate ajutiste erinevuste kohta varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansilise väärtuse vahel raamatupidamise arvestuses. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse ainult siis, kui on tõenäoline, et tulevikus tekivad kasumid, mille arvelt saab edasilükkunud tulumaksuvara kasutada.

Tasumisele kuuluv tulumaksukohustus kajastatakse lühiajalise kohustusena ja edasilükkunud tulumaksu-kohustus pikaajalise kohustusena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	0	0
Pangakontod	1 615 546	1 929 694
Kokku raha	1 615 546	1 929 694

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2019	622 144		622 144
Soetamine	193 771		193 771
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	12 617		12 617
31.12.2020	828 532		828 532
Soetamine	311 437		311 437
Müük müügihinnas või lunastamine	-195 536		-195 536
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	262 435		262 435
Muud		-1	-1
31.12.2021	1 206 868	-1	1 206 867

Aruande aastal soetatud aktsiate väärtus 31.12.2021 seisuga:

1. Bombardier INC B CAN - väärtus 87390,81 EUR;
2. BP Plc - väärtus 92745,16 EUR;
3. Danske Bank AS - väärtus 30377,60 EUR;
4. Desktop Metal Inc - väärtus 18793,04 EUR;
4. Fortum OYJ - väärtus 40485 EUR;
6. Microsoft Corp - väärtus 108846 EUR;
2. Nokia OYJ - väärtus 27870 EUR;
3. Nordea Bank ABP FIN - väärtus 625588 EUR;
5. Salesforce.com Inc - väärtus 67313,26 EUR;
4. Telia Company AB - väärtus 75944 EUR;
6. Wise PLC-Class A - väärtus 31514,50 EUR.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	233 382	233 382	
Ostjatelt laekumata arved	229 437	229 437	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	3 945	3 945	
Nõuded seotud osapoolte vastu	173 050	173 050	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 318	7 318	
Laenunõuded	6 447 861	495 268	5 952 593
Muud nõuded	592 167	592 167	
Intressinõuded	592 167	592 167	
Muud nõuded	23 158	23 158	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 476 936	1 524 343	5 952 593

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	172 916	172 916	
Ostjatelt laekumata arved	172 916	172 916	
Nõuded seotud osapoolte vastu	59 701	59 701	
Laenunõuded	6 833 027	323 026	6 510 001
Muud nõuded	603 499	603 499	
Intressinõuded	592 167	592 167	
Viitlaekumised	11 332	11 332	
Ettemaksed	838	838	
Muud makstud ettemaksed	838	838	
Muud nõuded	1 081	1 081	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 671 062	1 161 061	6 510 001

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	7 318	310 920		244 980
Käibemaks		41 926		32 938
Üksikisiku tulumaks		8 418		59 210
Erisoodustuse tulumaks		59		59
Sotsiaalmaks		6 224		5 797
Kohustuslik kogumispension		70		167
Töötuskindlustusmaksed		225		195
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		1 361		795
Ettemaksukonto jääk			0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 318	369 203		344 141

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
000342680	SIA K Info	Läti	Oma kinnisvara üürimine	100	100
300006440	UAB VKI	Leedu	Oma kinnisvara üürimine	100	100
12948419	Ralf Racing OÜ	Eesti	Kutse- ja tehnikaalane tegevus	83	83
0515764-8	Kiinteistõ Oy Riihikuja 5	Soome	Oma kinnisvara üürimine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
SIA K Info	3 514 480	332 506	3 846 986
UAB VKI	503 888	152 294	656 182
Kiinteistõ Oy Riihikuja 5	125 814	31 383	157 197
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 144 182	516 183	4 660 365

Ralf Racing OÜ finantsnäitajaid ei ole käesolevas aastaaruandes rida- reallt konsolideeritud, kuna kõnealuse ettevõtte bilansimaht ja müügikäive jäid väiksemaks kui 5% kogu konsolideerimisgrupi vastavatest näitajatest Ralf Racing OÜ osa on käesolevas aruandes kajastatud soetusmaksumuses miinus allahindlused.

Kiinteistõ Oy Riihikuja 5 soetati septembris 2020.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10590885	LST Capital Limited	Suurbritannia	Enda kinnisvara üürimine	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Muud muutused	31.12.2021
LST Capital Limited	1 112	-77	1 035
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 112	-77	1 035

AS Kinnisvara Info omab Suurbritannia ettevõtte LST Capital Limited ettevõttest 25% (s.o 1000GBP).

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	2 424 381	2 424 381
Muud	1	1
31.12.2020	2 424 382	2 424 382
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	2 424 382	2 424 382
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	2 424 382	2 424 382
31.12.2021	2 424 382	2 424 382

Investeering AS Stokker aktsiatesse, osaluse protsent on 12,22%.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	5 658 696	28 630 800	34 289 496
Akumuleeritud kulum	0	-11 249 076	-11 249 076
Jääkmaksumus	5 658 696	17 381 724	23 040 420
Ostud ja parendused		37 447	37 447
Amortisatsioonikulu		-1 032 651	-1 032 651
Lisandumised äriühenduste kaudu	30 302	44 731	75 033
Muud muutused		-4	-4
31.12.2020			
Soetusmaksumus	5 688 998	28 712 978	34 401 976
Akumuleeritud kulum	0	-12 281 731	-12 281 731
Jääkmaksumus	5 688 998	16 431 247	22 120 245
Ostud ja parendused	871 643	618 980	1 490 623
Amortisatsioonikulu		-1 075 757	-1 075 757
Ümberliigitamised		1 308 714	1 308 714
Muud muutused	1	1 043	1 044
31.12.2021			
Soetusmaksumus	6 560 642	30 632 426	37 193 068
Akumuleeritud kulum		-13 348 199	-13 348 199
Jääkmaksumus	6 560 642	17 284 227	23 844 869

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 983 090	4 242 196
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 711 373	-2 413 398

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	223 480	1 319 668	1 543 148
Akumuleeritud kulum	-151 840	-33 825	-185 665
Jääkmaksumus	71 640	1 285 843	1 357 483
Ostud ja parendused	23 347	176 141	199 488
Muud ostud ja parendused	23 347	176 141	199 488
Lisandumised äriühenduste kaudu	15 487		15 487
Amortisatsioonikulu	-40 770		-40 770
Ümberliigitamised		-35 722	-35 722
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest		-35 722	-35 722
Muud muutused	-2		-2
31.12.2020			
Soetusmaksumus	262 312	1 460 087	1 722 399
Akumuleeritud kulum	-192 610	-33 825	-226 435
Jääkmaksumus	69 702	1 426 262	1 495 964
Ostud ja parendused	12 009	2 138 069	2 150 078
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		2 138 069	2 138 069
Muud ostud ja parendused	12 009		12 009
Amortisatsioonikulu	-22 199		-22 199
Ümberliigitamised	3 717	-1 285 319	-1 281 602
Ümberliigitamised ettemaksetest	5 164		5 164
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest		-1 285 319	-1 285 319
Muud ümberliigitamised	-1 447		-1 447
Muud muutused	1		1
31.12.2021			
Soetusmaksumus	265 949	2 312 837	2 578 786
Akumuleeritud kulum	-202 719	-33 825	-236 544
Jääkmaksumus	63 230	2 279 012	2 342 242

Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Firmaväärtus	
Ostud ja parendused	1 675 000	1 675 000
Ümberliigitamised	-125 812	-125 812
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 549 188	1 549 188
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	1 549 188	1 549 188
Amortisatsioonikulu	-154 919	-154 919
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 549 188	1 549 188
Akumuleeritud kulum	-154 919	-154 919
Jääkmaksumus	1 394 269	1 394 269

2020. aasta sügisel soetati Soomes, Vantaas ettevõtte Kiinteistö Oy Riihikuja 5, 100 % osalusega.

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Investeeringislaen	2 260 000	140 000	2 120 000		
Investeeringislaen OP	1 500 016	1 500 016			26.12.2022
Investeeringislaen OP	1 200 000	180 000	1 020 000		21.08.2023
Investeeringislaen OP	767 909	95 004	672 905		25.03.2024
Investeeringislaen OP	554 384	30 393	523 991		01.03.2027
Pikaajalised laenud kokku	6 282 309	1 945 413	4 336 896		
Laenukohustised kokku	6 282 309	1 945 413	4 336 896		

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Investeeringislaen	2 900 000	140 000	2 760 000		
Investeeringislaen OP	1 750 012	249 996	1 500 016		26.12.2022
Investeeringislaen OP	1 380 000	180 000	1 200 000		21.08.2023
Investeeringislaen OP	862 913	95 004	767 909		25.03.2024
Pikaajalised laenud kokku	6 892 925	665 000	6 227 925		
Laenukohustised kokku	6 892 925	665 000	6 227 925		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	1 686 752	1 686 752
Ehitised	3 103 188	3 141 715
Kokku	4 789 940	4 828 467

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	201 257	201 257	
Võlad töövõtjatele	19 569	19 569	
Maksuvõlad	369 203	369 203	
Muud võlad	1 272 951	1 237 617	35 334
Dividendivõlad	1 199 160	1 199 160	
Muud viitvõlad	73 791	38 457	35 334
Saadud ettemaksed	161 463	161 463	
Muud saadud ettemaksed	161 463	161 463	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 024 443	1 989 109	35 334

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	72 336	72 336	
Võlad töövõtjatele	19 713	19 713	
Maksuvõlad	344 141	344 141	
Muud võlad	1 076 051	1 040 717	35 334
Dividendivõlad	979 858	979 858	
Muud viitvõlad	96 193	60 859	35 334
Saadud ettemaksed	89 772	89 772	
Muud saadud ettemaksed	89 772	89 772	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 602 013	1 566 679	35 334

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 341 909	2 879 368
Läti	1 106 152	985 929
Leedu	413 707	376 899
Soome	121 322	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 983 090	4 242 196
Kokku müügitulu	4 983 090	4 242 196
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	4 983 090	4 242 196
Kokku müügitulu	4 983 090	4 242 196

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum valuutakursi muutustest	137 741	1 267
Muud	0	358
Kokku muud äritulud	137 741	1 625

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	895 238	649 364
Amortisatsioonikulu	1 077 010	1 030 968
Maamaksud	144 704	141 416
Remondikulud	476 980	485 871
Muud	117 441	105 749
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	2 711 373	2 413 368

Lisa 17 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020
Transpordikulud	12 454	5 768
Tööjõukulud	144 661	115 329
Muud	14 443	37 183
Haldusteenused	359 388	292 374
Kokku üldhalduskulud	530 946	450 654

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	127 953	105 496
Sotsiaalmaksud	39 103	32 137
Muud	453	308
Kokku tööjõukulud	167 509	137 941
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	7
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	7
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum valuutakursi muutustest	1 056	113 989
Trahvid, viivised ja hüvitised	72	16
Selgunud eelmiste aastate kulud	0	0
Lootusetud võlad	0	148 306
Muud	7 653	11 365
Kokku muud ärikulud	8 781	273 676

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	173 050	59 701
Kokku nõuded ja ettemaksed	173 050	59 701
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 261 019	2 900 172
Kokku võlad ja ettemaksed	2 261 019	2 900 172

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 155 946	5 961 496

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Kokku antud laenud	5 961 496	1 665 450	471 000	7 155 946	336 374

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 900 000	640 000	2 260 000
Kokku laenukohustised	2 900 000	640 000	2 260 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	52 219	50 270

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 578 917	1 850 276
Finantsinvesteeringud	1 206 867	828 532
Nõuded ja ettemaksed	1 708 096	1 292 098
Varud	4 766	14 884
Kokku käibevarad	4 498 646	3 985 790
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	144 747	144 824
Finantsinvesteeringud	2 424 382	2 424 382
Nõuded ja ettemaksed	13 108 539	12 471 497
Kinnisvarainvesteeringud	11 714 579	11 821 077
Materiaalsed põhivarad	2 288 822	1 454 088
Immateriaalsed põhivarad	1 394 268	1 549 186
Kokku põhivarad	31 075 337	29 865 054
Kokku varad	35 573 983	33 850 844
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 945 413	665 000
Võlad ja ettemaksed	1 806 356	1 422 601
Kokku lühiajalised kohustised	3 751 769	2 087 601
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	4 336 896	6 227 925
Kokku pikaajalised kohustised	4 336 896	6 227 925
Kokku kohustised	8 088 665	8 315 526
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 200	25 200
Registreerimata aktiivkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 288 260	24 251 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 169 302	1 256 103
Kokku omakapital	27 485 318	25 535 318
Kokku kohustised ja omakapital	35 573 983	33 850 844

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	3 341 909	2 879 368
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 866 338	-1 683 727
Brutokasum (-kahjum)	1 475 571	1 195 641
Üldhalduskulud	-492 679	-427 600
Muud äritulud	137 741	1 267
Muud ärikulud	-6 573	-125 207
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 114 060	644 101
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	690 347	241 902
Intressitulud	424 714	435 086
Intressikulud	-59 884	-66 936
Muud finantstulud ja -kulud	65	1 950
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 169 302	1 256 103
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 169 302	1 256 103

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 114 060	644 101
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	830 059	675 030
Kokku korrigeerimised	830 059	675 030
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-236 813	272 260
Varude muutus	10 118	818
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	157 178	-557 916
Makstud intressid	-59 884	-59 212
Kokku rahavood äritegevusest	1 814 718	975 081
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-17 172	-148 605
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 386 204	-37 447
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-1 675 000
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-238 932	-193 770
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	252 600	0
Antud laenud	-2 444 950	-1 334 502
Antud laenude tagasimaksed	1 886 000	612 500
Laekunud intressid	174 717	313 921
Laekunud dividendid	298 344	229 284
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 475 597	-2 233 619
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	554 384	0
Saadud laenude tagasimaksed	-1 165 000	-655 000
Muud laekumised finantseerimistegevusest	977	1 950
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-912	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-610 551	-653 050
Kokku rahavood	-271 430	-1 911 588
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 850 276	3 761 864
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-271 430	-1 911 588
Valuutakursside muutuste mõju	71	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 578 917	1 850 276

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Registreerimata aktiikapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	25 200	2 556	24 321 471	24 349 227
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 256 103	1 256 103
Väljakuulutatud dividendid			-70 013	-70 013
Muud muutused omakapitalis			1	1
31.12.2020	25 200	2 556	25 507 562	25 535 318
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-144 824
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				4 148 518
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020				29 539 012
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 169 302	2 169 302
Väljakuulutatud dividendid			-219 305	-219 305
Muud muutused omakapitalis			3	3
31.12.2021	25 200	2 556	27 457 562	27 485 318
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-144 747
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				4 662 552
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021				32 003 123

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2022

Aktsiaselts Kinnisvara Info (registrikood: 10176728) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI TRINK	Juhatuse liige	28.06.2022
EVEKEN VALMANN	Juhatuse liige	28.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktiaselts Kinnisvara Info aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktiaselts Kinnisvara Info ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

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

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

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetele.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetele.

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 arvamusel. 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 asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamusel eest.

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/

Ilmar Tälli

Vandeauditori number 443

TPMM Nordic OÜ

Auditoritegevõija tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

28.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Kinnisvara Info (registrikood: 10176728) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	28.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 293 323
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 685 484
Kokku	31 978 807
Jaotamine	
Dividendideks	251 651
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	31 727 156
Kokku	31 978 807

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3341909	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6201122
Telefon	+372 6314345
Faks	+372 6201195
E-posti aadress	kinnisvarainfo@kinfo.ee