

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Kinnisvara Grupp

registrikood: 10392700

tänava/talu nimi, Rävala 8

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10413

telefon: +372 6663101

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	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Muud äritulud	10
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 10 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.

Bilansipäeva seisuga on hinnatud kinnisvarainvesteering eelneva majandusaasta tasemele.

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:

	2012	2011
Puhaskasum (kahjum) tuh.€	- 230,8	18
Varade rentaablus % (puhaskasum / varad kokku * 100)	- 4,8	0,4
Omakapitali rentaablus % (puhaskasum / omakapital kokku * 100)	-79,3	3,5

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	1 748	848	2
Kokku käibevara	1 748	848	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 838 779	4 838 779	4
Kokku põhivara	4 838 779	4 838 779	
Kokku varad	4 840 527	4 839 627	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 549 539	4 317 871	5,9,10
Kokku pikaajalised kohustused	4 549 539	4 317 871	
Kokku kohustused	4 549 539	4 317 871	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	518 944	500 663	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-230 768	18 281	
Kokku omakapital	290 988	521 756	
Kokku kohustused ja omakapital	4 840 527	4 839 627	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Muud äritulud	1 278	251 396	6
Mitmesugused tegevuskulud	-22 589	-27 824	7
Muud ärikulud	-1 685	0	4
Ärikasum (kahjum)	-22 996	223 572	
Finantstulud ja -kulud	-207 772	-205 291	9,10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-230 768	18 281	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-230 768	18 281	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-22 996	223 572	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1 685	-251 396	4
Kokku korrigeerimised	1 685	-251 396	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-900	1 146	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	-2 147	
Kokku rahavood äritegevusest	-22 211	-28 825	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 685	-3 000	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 685	-3 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	23 897	31 825	10
Makstud intressid	-1	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	23 896	31 825	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-230 768	-230 768
31.12.2012	2 556	256	288 176	290 988

Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 556 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvara Grupp 2012. 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.

Bilansipäeva järgsed sündmused

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

Bilansipäevajärgsed 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)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 533	1 533			
Ostjatelt laekumata arved	1 533	1 533			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20	20			3
Ettemaksed	195	195			
Tulevaste perioodide kulud	195	195			
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 748	1 748			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	653	653			3
Ettemaksed	195	195			
Tulevaste perioodide kulud	195	195			
Kokku nõuded ja ettemaksed	848	848			

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	20	653
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20	653

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	4 584 383
Ostud ja parendused	3 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	251 396
31.12.2011	4 838 779
Ostud ja parendused	1 685
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 685
31.12.2012	4 838 779

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 046	20 912

Kinnistutele Rööpa I ja Rööpa IV on seatud hüpoteek 2 812 112 eurot Danske Bank A/S Eesti filiaal kasuks.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	4 549 539		4 549 539		10
Laenukohustused kokku	4 549 539		4 549 539		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	4 317 871		4 317 871		10
Laenukohustused kokku	4 317 871		4 317 871		

Pikaajaline laen on emattevõtjalt Riigiressursside Keskus OÜ. Intressimäär on 6,5% ja lõpptähtaeg 2015.a. Laenujääk bilansipäeva seisuga on 3 155 186 eurot (2011.a. 3 131 290 eurot). Intresside saldo bilansipäeva seisuga on 1 394 353 eurot (2011.a. 1 186 581 eurot).

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	251 396
Muud	1 278	0
Kokku muud äritulud	1 278	251 396

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	1 543	6 822
Riiklikud ja kohalikud maksud	20 656	20 656
Servituudi tasu	390	256
Muud	0	90
Kokku mitmesugused tegevuskulud	22 589	27 824

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes pole majandusaastal tööjõudu kasutatud.

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Intressikulud	207 772	205 291	
Intressikulu laenudelt	207 772	205 291	10
Kokku finantstulud ja -kulud	207 772	205 291	

Lisa 10 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

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	4 549 539	4 317 871

2012	Saadud laenud
Emaettevõtja	23 897
2011	Saadud laenud
Emaettevõtja	31 825

Emaettevõttelt saadud laenult on arvestatud majandusaastal intressi 207 772 eurot (2011.a. 205 291). Juhatuse liikmele tasu pole makstud ja soodustusi pole saanud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2013

Osaühing Kinnisvara Grupp (registrikood: 10392700) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO KÜLAVIIR	Juhatuse liige	26.04.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kinnisvara Grupp osanikule

Oleme auditeerinud Osaühing Kinnisvara Grupp raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

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 omandamaks 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 31.12.2012 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

02.05.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kinnisvara Grupp (registrikood: 10392700) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT LUMING	Vandeaudiitor	02.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	518 944
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-230 768
Kokku	288 176

Eelmiste perioodide kasumit mitte jaotada.

Osanikud

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

Sidevahendid

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