

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Renum Invest

registrikood: 10192868

tänava/talu nimi, Ülikooli 12

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51003

telefon: +372 7305959

faks: +372 7305910

e-posti aadress: invest@baltikinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 9 Varud	15
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 11 Materiaalne põhivara	16
Lisa 12 Immateriaalne põhivara	17
Lisa 13 Laenukohustused	18
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 16 Osakapital	19
Lisa 17 Müügitulu	20
Lisa 18 Muud äritulud	20
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 21 Tööjõukulud	21
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	22
Lisa 23 Seotud osapooled	22
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24

Tegevusaruanne

Kontserni OÜ Renum Invest põhitegevuseks 2012.a oli tütarettevõtete haldamine.

OÜ Renum Invest on emaettevõtte ja moodustab kontserni oma järgmiste tütarettevõtetega:

Juglas Investment SIA 100%
 FineTeam OÜ 100%
 Aminor Invest OÜ 100%
 LMI OÜ 100%
 Mets Investment SIA 100%
 Narvas Investment SIA 100%
 Hansatio OY 100%
 Kasemetsa Arendus OÜ 100%
 Retail Property Holding OÜ 100%
 Briana Investment SIA 100%
 RI Group Latvia SIA 100%
 Vingrota Holding OÜ 100%

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamine:

	2012	2011
Käibe ärirentaablus (üürikasum/müügitulu x 100)	172,6%	-91,8%
Käibe puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu x 100)	172,6%	-91,8%
Maksevõimekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	1,7	0,72
Võlakordaja (koguvõlg/koguvara)0,68	0,68	0,67

Emaettevõtte põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamine:

	2012	2011
. Maksevõimekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	1,38	1,72
Võlakordaja (koguvõlg/koguvara)	0,56	0,43

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 176 434	123 223	
Finantsinvesteeringud	230 259	120 761	2
Nõuded ja ettemaksed	4 429 325	2 306 194	3,4
Varud	160 873	1 316 963	9
Kokku käibevara	6 996 891	3 867 141	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 126 226	1 150 384	5,6,7,8
Nõuded ja ettemaksed	913 726	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 285 219	1 597 256	10
Materiaalne põhivara	12 494	56 007	11
Immateriaalne põhivara	1 229	1 285 886	12
Kokku põhivara	3 338 894	4 089 533	
Kokku varad	10 335 785	7 956 674	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 407 669	3 590 914	13
Võlad ja ettemaksed	704 822	956 031	4,14
Kokku lühiajalised kohustused	4 112 491	4 546 945	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 948 713	757 528	13
Kokku pikaajalised kohustused	2 948 713	757 528	
Kokku kohustused	7 061 204	5 304 473	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	16
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 402 647	3 518 218	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	868 100	-874 745	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 274 581	2 647 307	
Vähemusosalus	0	4 894	
Kokku omakapital	3 274 581	2 652 201	
Kokku kohustused ja omakapital	10 335 785	7 956 674	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	600 227	954 764	17
Muud äritulud	25	1 140	18
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	0	530 809	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-377 251	-784 060	19
Mitmesugused tegevuskulud	-362 135	-468 548	20
Tööjõukulud	-308 009	-433 849	21
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-20 943	-31 263	11
Muud ärikulud	-341	-4 469	
Ärikasum (kahjum)	-468 427	-235 476	
Finantstulud ja -kulud	1 336 527	-640 624	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	868 100	-876 100	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	868 100	-876 100	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	868 100	-874 745	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	0	-1 355	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-468 427	-235 476
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 512	31 241
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	22
Muud korrigeerimised	409 770	-24 562
Kokku korrigeerimised	414 282	6 701
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-68 446	-248 595
Varude muutus	59 445	-696 217
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	18 724	103 267
Makstud intressid	280	19
Kokku rahavood äritegevusest	-44 142	-1 070 301
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-8 553
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	547
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 555 219	-813 435
Netorahavoog tütarettevõtete ja äritegevuste müügist	-9 167	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	8 598	-100 000
Laekunud tütarettevõtjate müügist	711 623	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-35 572	-63 912
Laekunud sidusettevõtjate müügist	514 116	0
Antud laenud	-2 472 957	-89 515
Antud laenude tagasimaksed	810 282	139 030
Laekunud intressid	61 873	55
Laekunud dividendid	0	12 782
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 966 423	-923 001
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 447 504	1 723 882
Saadud laenude tagasimaksed	-1 135 468	-480 116
Makstud intressid	-248 546	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 063 490	1 243 766
Kokku rahavood	2 052 925	-749 536
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	123 223	879 675
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 052 925	-749 536
Valuutakursside muutuste mõju	286	-6 916
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 176 434	123 223

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2010	2 556	1 278	3 511 602	6 249	3 521 685
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-874 745	-1 355	-876 100
Muud muutused omakapitalis			6 616		6 616
31.12.2011	2 556	1 278	2 643 473	4 894	2 652 201
Aruandeaasta kasum (kahjum)			868 100		868 100
Muud muutused omakapitalis			-240 826	-4 894	-245 720
31.12.2012	2 556	1 278	3 270 747	0	3 274 581

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Renum Invest 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse printsipidest.

OÜ Renum Invest arvestus- ja esitusvaluutaks on EUR.

Konsolideeritud aruande koostamine

Kontserni aruanne on ema- ja tütarettevõtete finantsaruanded konsolideeritud rida-realt meetodil ja elimineerides kontserniettevõtete omavaheliste tehingute mõju.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiuseid pankades. Lisaks on siin kajastatud raha paigutused rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Raha ja selle ekvivalendid on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, mis baseerub bilansipäeva Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud- ja kulud“.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena on kajastatud lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena on kajastatud kauplemiseesmärgil soetatud väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul. Lühiajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse määramisel on olnud aluseks aktsiate turuväärtus. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud- ja kulud“. Aktsiaid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, on kajastatud soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõtte eraldi finantsaruannetes on investeeringud tütarettevõtetesse esitatud soetusmaksumuses.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Varud

Tooraine ja materjal ning ostetud kaup müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo ning teisest otsestest väljaminekust, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varud on bilansis kajastatud, lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus ning nende kuluskandmisel kasutatakse FIFO meetodit. Lõpetamata toodangu hulka kajastatakse otsestest toodetega seotud kulutused ning tootmise üldkuluds.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid analoogselt materiaalse põhivaraga soetusmaksumuses miinus amortisatsioon.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutusele võtmist võimaldavatest väljaminekutest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kasutatud põhivara soetamise l määdatakse amortisatsiooninorm igale objektile eraldi vastavalt tema tegelikule kasutuseale.

Vara amortiseerimine on lõpetatud, kui vara amortiseeritav osa on täielikult amortiseerunud või kui vara on lõplikult kasutusest eemaldatud, samuti siis, kui vara on ümberklassifitseeritud müügiotote põhivaraks (olenemata sellest, et vara on kasutatud kuni müügini ettevõtte põhitegevuses). Ajutiselt kasutusest eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 euro.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates):

Masinaid ja seadmed	2,5-5
Arvutitehnika	2,5-5
Muu inventaar	2,5-5
Transpordivahendid	5

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Arenguväljaminekutena on näidatud kulutused, mis on tehtud uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete ja teenuste väljatöötamiseks, muuhulgas on olemas tehnilised ja finantsilised võimalused ning positiivne kavatsus projekti elluviimiseks, ettevõtte suudab kasutada või müüa loodavat vara, varast tekkivat majanduslikku kasu on võimalik hinnata ning arenguväljaminekute suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Teatud juhtudel võib vara omandada nii materiaalse kui ka immateriaalse põhivara tunnuseid. Sellisel juhul on vara klassifitseeritud vastavalt sellele, millise vara tunnustele see rohkem vastab.

Firmaväärtus leitakse uue majandusüksuse omandamisel ostuhinna ja ostetud netovara õiglase väärtuse vahena. Tütarettevõtete omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud aruandes immateriaalse varana. Sidusettevõtete omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse investeeringu osana sidusettevõttesse.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Seotud osapooled

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehingud sidusettevõtetega, aktsionäridega, nõukogu ja juhatuse liikmetega, nende lähikondlastega ja firmadega, milles nad omavad olulist osulust.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2010	256 630	256 630
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-135 869	-135 869
31.12.2011	120 761	120 761
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	109 498	109 498
31.12.2012	230 259	230 259

Lisa 3 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	88 964	88 964			
Ostjatelt laekumata arved	88 964	88 964			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	589	589			4
Muud nõuded	4 038 524	4 038 524			
Laenunõuded	3 725 122	3 725 122			
Intressinõuded	313 402	313 402			
Ettemaksed	12 644	12 644			
Tulevaste perioodide kulud	12 644	12 644			
Muud nõuded	1 202 330	288 604	913 726		
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 343 051	4 429 325	913 726		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	268 564	268 564			
Ostjatelt laekumata arved	268 564	268 564			
Nõue osaniku vastu	10 889	10 889			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	35 981	35 981			4
Muud nõuded	1 964 641	1 964 641			
Laenunõuded	1 723 802	1 723 802			
Intressinõuded	174 215	174 215			
Viitlaekumised	66 624	66 624			
Ettemaksed	26 119	26 119			
Tulevaste perioodide kulud	26 119	26 119			
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 306 194	2 306 194			

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	312
Käibemaks	0	665	0	38 686
Üksikisiku tulumaks	0	58	0	8 147
Sotsiaalmaks	0	2 450	0	15 045
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	2 925
Töötuskindlustusmaksed	0	154	0	1 733
Ettemaksukonto jääk	589		35 981	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	589	3 327	35 981	66 848

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	212 918	976 225	7
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	913 308	174 159	8
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 126 226	1 150 384	

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11472723	Aminor Invest OÜ	Eesti	enda ja renditud kinnisvara üürileandmine	100	100
11958876	LMI OÜ	Eesti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103294519	Ranka Investment SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	0
11486721	Yoga OÜ	Eesti	intelligentse hoonejuhtimise süsteemid	99	0
11536594	ZeroGroup Holding OÜ	Eesti	IT arendus ja litsenseerimine	100	0
11559696	FineTeam OÜ	Eesti	kaupade hulgemüük	100	100
2369881-9	Hansatio OY	Soome	import ja ehitus-ning parandustööd	100	100
11164	Yoga Systems Ltd.	Araabia Ühendemiraadid	intelligentse hoonesüsteemi müük	100	0
12142834	Kasemetsa Arendus OÜ	Eesti	valdusfirmade tegevus	100	100
12178849	Retail Property Holding OÜ	Eesti	valdusfirmade tegevus	100	100
11946507	Vingrota Holding OÜ	Eesti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103404555	RI Group Latvia SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103462981	Briana Investment SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103296187	Vingrotaju 1 SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	0
40103537294	Juglas Investment SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	0	100
40103537294	Mets Investment SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	0	100
40103537792	Narvas Investment SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2012
Aminor Invest OÜ	31 956				31 956
LMI OÜ	2 556				2 556
Ranka Investment SIA	2 841		-2 841		0
Yoga OÜ	752 482		-752 482		0
ZeroGroup Holding OÜ	194 291		-194 291		0
FineTeam OÜ	2 556				2 556
Kasemetsa Arendus OÜ	2 500				2 500
Retail Property Holding OÜ	50 000				50 000
Vingrota Holding OÜ	110 000				110 000
Hansatio OY	2 500				2 500
Yoga Systems Ltd.	2 666		-2 666		0
RI Group Latvia SIA	2 839				2 839
Briana Investment SIA	2 881				2 881
Vingrotaju 1 SIA	2 859		-2 859		0
Juglas Investment SIA	0	2 878			2 878
Mets Investment SIA	0	2 878			2 878
Narvas Investment SIA	0	2 877			2 877
Kokku	1 162 927	8 633	-955 139		216 421

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Juglas Investment SIA	100	18.04.2012	2 878
Mets Investment SIA	100	18.04.2012	2 878
Narvas Investment SIA	100	18.04.2012	2 877

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
ZeroGroup Holding OÜ	100	450 000	390 608
Vingrotaju 1 SIA	100	105 000	19 774
Yoga OÜ	99	750 000	576 454
Yoga Systems Ltd.	100	0	0
Ranka Investment SIA	100	711 623	545 182

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10123956	Maiben OÜ	Eesti	kinnisvara ost ja müük	27	27
10254701	Paldiski Tehnopark OÜ	Eesti	kinnisvara ost ja müük	50	0
10255850	Mestron Grupp AS	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine	49	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2012
Maiben OÜ	236 212			-23 294		212 918
Paldiski Tehnopark OÜ	35 591		-35 591			0
Mestron Grupp AS	704 422		-704 422			0
Kokku	976 225		-740 013	-23 294		212 918

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Paldiski Tehnopark OÜ	50	810	-34 781
Mestron Grupp AS	49	514 116	-190 306

Lisa 8 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2010	174 159	174 159
31.12.2011	174 159	174 159
Soetamine	739 149	739 149
31.12.2012	913 308	913 308

Lisa 9 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tooraine ja materjal	155 006	228 918
Lõpetamata toodang	0	829 689
Müügiks ostetud kaubad	0	157 133
Ettemaksed varude eest	5 867	101 223
Kokku varud	160 873	1 316 963

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
Ostud ja parendused	1 597 256	1 597 256
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 597 256	1 597 256
Jääkmaksumus	1 597 256	1 597 256
Ostud ja parendused	1 285 219	1 285 219
Müügid	-1 597 256	-1 597 256
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 285 219	1 285 219
Jääkmaksumus	1 285 219	1 285 219

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010						
Soetusmaksumus	15 211	12 401	5 311	32 923	64 952	97 875
Akumuleeritud kulum	-761	-2 706	-1 014	-4 481	-14 130	-18 611
Jääkmaksumus	14 450	9 695	4 297	28 442	50 822	79 264
Ostud ja parendused	5 000	1 301	2 252	8 553		8 553
Amortisatsioonikulu	-3 214	-2 802	-1 343	-7 359	-18 247	-25 606
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-2 140	-399	-2 539	-3 096	-5 635
Müügid		-569		-569		-569
31.12.2011						
Soetusmaksumus	20 211	9 399	7 581	37 191	59 454	96 645
Akumuleeritud kulum	-3 975	-3 914	-2 774	-10 663	-29 975	-40 638
Jääkmaksumus	16 236	5 485	4 807	26 528	29 479	56 007
Amortisatsioonikulu	-4 043	-301	-168	-4 512		-4 512
Varasemate allahindluste tühistamised		3 449	2 578	6 027	29 975	36 002
Ümberklassifitseerimised		-8 633	-6 916	-15 549	-59 454	-75 003
Ümberklassifitseerimine varudega		-8 633	-6 916	-15 549	-59 454	-75 003
31.12.2012						
Soetusmaksumus	20 211	766	665	21 642	0	21 642
Akumuleeritud kulum	-8 018	-766	-364	-9 148	0	-9 148
Jääkmaksumus	12 193	0	301	12 494	0	12 494

Lisa 12 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Arenguväljaminekud	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	0	1 085 303	1 085 303
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	1 085 303	1 085 303
Ostud ja parendused	174 402	26 181	200 583
31.12.2011			
Soetusmaksumus	174 402	1 111 484	1 285 886
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	174 402	1 111 484	1 285 886
Muud muutused	-174 402	-1 110 255	-1 284 657
31.12.2012			
Soetusmaksumus	0	1 229	1 229
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	0	1 229	1 229

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laenud seotud osapooltelt	3 407 669	3 407 669			7-7,5%
Lühiajalised laenud kokku	3 407 669	3 407 669			
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud	2 948 713		2 948 713		7%
Pikaajalised laenud kokku	2 948 713		2 948 713		
Laenukohustused kokku	6 356 382	3 407 669	2 948 713		
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajalised laenud seotud osapooltelt	2 974 057	2 974 057			7-7,5%
Muud lühiajalised laenud	616 857	616 857			7%
Lühiajalised laenud kokku	3 590 914	3 590 914			
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud	757 528	0	757 528	0	7%
Pikaajalised laenud kokku	757 528	0	757 528	0	
Laenukohustused kokku	4 348 442	3 590 914	757 528	0	

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	38 185	38 185			
Võlad töövõtjatele	3 801	3 801			
Maksuvõlad	3 327	3 327			4
Muud võlad	659 509	659 509			
Intressivõlad	566 846	566 846			
Muud viitvõlad	92 663	92 663			
Kokku võlad ja ettemaksed	704 822	704 822			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	223 069	223 069			
Võlad töövõtjatele	41 010	41 010			
Maksuvõlad	66 848	66 848			4
Muud võlad	603 556	603 556			
Intressivõlad	603 556	603 556			
Saadud ettemaksed	21 548	21 548			
Kokku võlad ja ettemaksed	956 031	956 031			

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 583 890	2 088 344
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	686 857	555 129
Kokku tingimuslikud kohustused	3 270 747	2 643 473

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	526 064	125 415
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	74 163	800 817
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	600 227	926 232
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	0	28 532
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	28 532
Kokku müügitulu	600 227	954 764
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Intelligentne hoonejuhtimise süsteem	293 269	564 546
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	7 897	3 467
Spetsialiseerimata hulgikaubandus	295 045	368 290
Litsentsitasu	4 016	18 461
Kokku müügitulu	600 227	954 764

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Tulu sihtfinantseerimisest	0	18 202
Kasum valuutakursi muutustest	0	69
Muud	25	-17 131
Kokku muud äritulud	25	1 140

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	208 450	469 049
Müügi eesmärgil ostetud teenused	168 801	270 461
Transpordikulud	0	595
Muud	0	43 955
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	377 251	784 060

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	6 038	58 133
Energia	0	9 372
Elektrienergia	0	9 372
Mitmesugused bürookulud	247 656	100 571
Uurimis- ja arengukulud	1 402	0
Lähetuskulud	5 632	62 887
Koolituskulud	32	2 290
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 991	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	1 710
Reklaamikulud	1 986	10 290
Messikulud	5 486	4 467
Juriidilised kulud, konsultatsioonid	36 488	76 803
Transpordi kulud	8 571	12 121
Muud	43 853	129 904
Kokku mitmesugused tegevuskulud	362 135	468 548

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	229 806	325 663
Sotsiaalmaksud	78 203	108 186
Kokku tööjõukulud	308 009	433 849
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	14	15

Juhatuse ja nõukogu liikmetele 2012.a. tasu ei makstud.

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 532 018	0
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-248 381	-509 814
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	109 498	-135 869
Intressitulud	189 791	184 449
Intressitulu laenudelt	189 791	184 449
Intressikulud	-245 384	-158 377
Intressikulu laenudelt	-245 384	-158 377
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-3 548	-32 337
Muud finantstulud ja -kulud	2 533	11 324
Kokku finantstulud ja -kulud	1 336 527	-640 624

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 208 817	4 732 243	1 812 046	3 569 121

2012	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 232 791	809 747	2 090 120	141 068

2011	Ostud	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	191	1 065 151	1 501 274	1 006 431	420 820

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	882 724	42 308
Finantsinvesteeringud	230 259	120 761
Nõuded ja ettemaksed	5 434 170	4 495 584
Kokku käibevara	6 547 153	4 658 653
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 025 428	1 653 875
Nõuded ja ettemaksed	913 726	0
Kokku põhivara	1 939 154	1 653 875
Kokku varad	8 486 307	6 312 528
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	4 138 132	2 189 080
Võlad ja ettemaksed	594 110	526 752
Kokku lühiajalised kohustused	4 732 242	2 715 832
Kokku kohustused	4 732 242	2 715 832
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 592 862	3 518 129
Aruandeaasta kasum (kahjum)	157 369	74 733
Kokku omakapital	3 754 065	3 596 696
Kokku kohustused ja omakapital	8 486 307	6 312 528

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused tegevuskulud	-9 412	-5 156
Kokku ärikasum (-kahjum)	-9 412	-5 156
Finantstulud ja -kulud	166 781	79 889
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	157 369	74 733
Aruandeaasta kasum (kahjum)	157 369	74 733

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-9 412	-5 156
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	-131 277
Makstud intressid	38	0
Kokku rahavood äritegevusest	-9 374	-136 433
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-152 500
Laekunud tütarettevõtjate müügist	711 623	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-35 572	0
Antud laenud	-2 271 316	-988 820
Antud laenude tagasimaksed	809 776	120 030
Laekunud intressid	61 826	24
Laekunud dividendid	0	12 782
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-270 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-993 663	-1 008 484
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 442 120	780 000
Saadud laenude tagasimaksed	-493 068	-420 820
Makstud intressid	-104 790	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 844 262	359 180
Kokku rahavood	841 225	-785 737
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	42 308	828 045
Raha ja raha ekvivalentide muutus	841 225	-785 737
Valuutakursside muutuste mõju	-809	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	882 724	42 308

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	1 278	3 518 129	3 521 963
Aruandeaasta kasum (kahjum)			74 733	74 733
31.12.2011	2 556	1 278	3 592 862	3 596 696
Aruandeaasta kasum (kahjum)			157 369	157 369
31.12.2012	2 556	1 278	3 750 231	3 754 065

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2013

OÜ Renum Invest (registrikood: 10192868) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS PAST	Juhatuse liige	22.07.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Renum Invest osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Renum Invest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2012, konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa-
auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 24.

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 arvnaajate 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 OÜ Renum Invest konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeaudiitori number 57

Audiitorbüroo ELSS AS

(Nexia International liige)

Audiitorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise 21a, Tartu 51014

22.07.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Renum Invest (registrikood: 10192868) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	22.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 402 647
Aruandeaasta kasum (kahjum)	868 100
Kokku	3 270 747
Jaotamine	
Dividendideks	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Spetsialiseerimata hulgikaubandus	46901	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Past	35503262711	Ülikooli 12, Tartu linn, Tartu maakond, 51003, Eesti	1278 EUR
Juhan Kolk	35612242721	Ülikooli 12, Tartu linn, Tartu maakond, 51003, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7305959
Faks	+372 7305910
E-posti aadress	invest@baltikinnisvara.ee