

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 11 Materiaalne põhivara	17
Lisa 12 Immateriaalne põhivara	18
Lisa 13 Laenukohustused	19
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	20
Lisa 16 Osakapital	20
Lisa 17 Müügitulu	21
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 20 Tööjõukulud	22
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	22
Lisa 22 Seotud osapooled	22
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25

Tegevusaruanne

Kontserni OÜ Renum Invest põhitegevuseks 2013.a oli tütarettevõtete haldamine.

OÜ Renum Invest on emaettevõtte ja moodustab kontserni järgmiste tütarettevõtetega:

Juglas Investment SIA 100%
 RE Invest Latvia SIA 100%
 Aminor Invest OÜ 100%
 LMI OÜ 100%
 Mets Investment SIA 100%
 Narvas Investment SIA 100%
 LI Investment SIA 100%
 Kasemetsa Arendus OÜ 100%
 Retail Property Holding OÜ 100%
 Briana Investment SIA 100%
 RI Group Latvia SIA 100%
 Vingrota Holding OÜ 100%
 STP Invest SIA 100%
 RE Management SIA 100%
 ULM Investment SIA 100%
 RPH Holding SIA 100%

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamine:

	2013	2012
Käibe ärirentaablus (üürikasum/müügitulu x 100)	0	172,6%
Käibe puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu x 100)	0	172,6%
Maksevõimekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	1,14	1,7
Võlakordaja (koguvõlg/koguvara)	0,74	0,68

Emaettevõtte põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamine:

	2013	2012
. Maksevõimekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	1,27	1,38
Võlakordaja (koguvõlg/koguvara)	0,58	0,56

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	564 416	2 176 434	
Finantsinvesteeringud	219 708	230 259	2
Nõuded ja ettemaksed	6 435 817	4 429 325	3,5
Varud	0	160 873	4
Kokku käibevara	7 219 941	6 996 891	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	207 524	212 918	6,7,8
Finantsinvesteeringud	1 313 766	913 308	9
Nõuded ja ettemaksed	611 036	913 726	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 409 000	1 285 219	10
Materiaalne põhivara	8 499	12 494	11
Immateriaalne põhivara	0	1 229	12
Kokku põhivara	4 549 825	3 338 894	
Kokku varad	11 769 766	10 335 785	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 614 485	3 407 669	13
Võlad ja ettemaksed	735 602	704 822	14
Kokku lühiajalised kohustused	6 350 087	4 112 491	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 307 541	2 948 713	13
Kokku pikaajalised kohustused	2 307 541	2 948 713	
Kokku kohustused	8 657 628	7 061 204	
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)	3 173 182	2 402 647	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 878	868 100	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 112 138	3 274 581	
Kokku omakapital	3 112 138	3 274 581	
Kokku kohustused ja omakapital	11 769 766	10 335 785	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	11 861	600 227	17
Muud äritulud	0	25	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 147	-377 251	18
Mitmesugused tegevuskulud	-120 945	-362 135	19
Tööjõukulud	-816	-308 009	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-351	-20 943	11
Muud ärikulud	-2 397	-341	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-120 795	-468 427	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	227 908	1 283 637	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-10 374	109 498	
Intressikulud	-465 344	-245 384	
Muud finantstulud ja -kulud	330 309	188 776	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-38 296	868 100	
Tulumaks	-26 582	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 878	868 100	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-64 878	868 100	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-120 795	-468 427	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	154	4 512	11
Muud korrigeerimised	-44 789	409 770	
Kokku korrigeerimised	-44 635	414 282	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-398 825	-68 446	
Varude muutus	0	59 445	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	56 191	18 724	
Makstud intressid	187	280	
Makstud ettevõtte tulumaks	-26 582	0	
Laekunud dividendid	51	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-534 408	-44 142	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 168	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 071 006	-1 555 219	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	-17 498	-9 167	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-248 334	8 598	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	105 000	711 623	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-35 572	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	514 116	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-400 000	0	
Antud laenud	-1 491 449	-2 472 957	
Antud laenude tagasimaksed	1 969 858	810 282	
Laekunud intressid	90 693	61 873	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 063 904	-1 966 423	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 406 154	5 447 504	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 990 174	-1 135 468	
Makstud intressid	-469 583	-248 546	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	248 247	0	
Makstud dividendid	-100 000	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-103 075	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 431	4 063 490	
Kokku rahavood	-1 606 743	2 052 925	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 176 434	123 223	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 606 743	2 052 925	
Valuutakursside muutuste mõju	-5 275	286	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	564 416	2 176 434	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-64 878		-64 878
Makstud dividendid			-100 000		-100 000
Muud muutused omakapitalis			2 435		2 435
31.12.2013	2 556	1 278	3 108 304	0	3 112 138

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Renum Invest 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 suurusle. 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 kulukskandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

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 väljaminekustest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kasutatud põhivara soetamise l määramise 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):

Masinad 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 kuulavas summas.

Tulud

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

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2011	120 761	120 761
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	109 498	109 498
31.12.2012	230 259	230 259
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-10 551	-10 551
31.12.2013	219 708	219 708

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 740	4 740		5
Muud nõuded	5 515 150	5 515 150		
Laenunõuded	5 183 562	5 183 562		
Intressinõuded	331 588	331 588		
Ettemaksed	28 892	28 892		
Tulevaste perioodide kulud	28 892	28 892		
Muud nõuded	1 498 071	887 035	611 036	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 046 853	6 435 817	611 036	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	88 964	88 964		
Ostjatelt laekumata arved	88 964	88 964		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	589	589		5
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	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tooraine ja materjal	0	155 006
Ettemaksed varude eest	0	5 867
Kokku varud	0	160 873

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		0	0
Käibemaks	4 740	0	665
Üksikisiku tulumaks		0	58
Sotsiaalmaks		0	2 450
Kohustuslik kogumispension		0	0
Töötuskindlustusmaksed		0	154
Ettemaksukonto jääk		589	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 740	589	3 327

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	207 524	212 918	8
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	207 524	212 918	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11472723	Aminor Invest OÜ	Eesti	enda ja renditud kinnisvara üürileandmine	100	100
11958876	LMI OÜ	Eesti	valdusfirmade tegevus	100	100
12142834	Kasemtsa Arendus OÜ	Eesti	valdusfirmade tegevus	100	100
12178849	Retail Property Holdings OÜ	Eesti	valdusfirmade tegevus	100	100
11946507	Vingrota Holding OÜ	Eesti	valdusfirmade tegevus	100	100
11559696	FineTeam OÜ	Eesti	kaupade hulgimüük	100	0
2369881-9	Hansatoi OY	Soome	import ja ehitus-ning parandustööd	100	0
40103404555	RI Group Latvia SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103462981	Briana Investment SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103537294	Juglas Investment SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103537294	Mets Investment SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103537792	Narvas Investment SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103668083	RE Invest Latvia SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	0	100
50103669451	LI Invest Latvia SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	0	100
40103683538	RE Management SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	0	100
50103683421	STP Invest SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	0	100
40103715250	ULM Invest SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	0	100
40103732778	RPH Holding SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2013
Aminor Invest OÜ	31 956				31 956
LMI OÜ	2 556	242 556		-2 556	242 556
Kasemtsa Arendus OÜ	2 500				2 500
Retail Property Holdings OÜ	50 000				50 000
Vingrota Holding OÜ	110 000				110 000
FineTeam OÜ	2 556		-2 556		0
Hansatoi OY	2 500		-2 500		0
RI Group Latvia SIA	2 839				2 839
Briana Investment SIA	2 881				2 881
Juglas Investment SIA	2 878				2 878
Mets Investment SIA	2 878				2 878
Narvas Investment SIA	2 877				2 877
RE Invest Latvia SIA	0	2 894			2 894
LI Invest Latvia SIA	0	2 846			2 846
RE Management SIA	0	2 846			2 846
STP Invest SIA	0	2 846			2 846
ULM Invest SIA	0	2 846			2 846
RPH Holding SIA	0	2 846			2 846
Kokku	216 421	259 680	-5 056	-2 556	468 489

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
RE Invest Latvia SIA	100	08.05.2013	2 894
LI Invest Latvia SIA	100	13.05.2013	2 846
RE Management SIA	100	19.06.2013	2 846
STP Invest SIA	100	19.06.2013	2 846
ULM Invest SIA	100	27.09.2013	2 846
RPH Holding SIA	100	19.11.2013	2 846
LMI OÜ	100	25.01.2013	242 556

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
FineTeam OÜ	100	1	-2 555
Hansatoi OY	100	0	0

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10123956	Maiben OÜ	Eesti	kinnisvara ost ja müük	27	27

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Maiben OÜ	212 918	-5 394	207 524
Kokku	212 918	-5 394	207 524

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku	
		Aktsiad ja osad	
31.12.2011	174 159		174 159
Soetamine	739 149		739 149
31.12.2012	913 308		913 308
		Kokku	
		Aktsiad ja osad	
31.12.2012	913 308		913 308
Soetamine	400 458		400 458
31.12.2013	1 313 766		1 313 766

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
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
Ostud ja parendused	1 123 781	1 123 781
31.12.2013		
Soetusmaksumus	2 409 000	2 409 000
Jääkmaksumus	2 409 000	2 409 000

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Ostud ja parendused					8 653	8 653
Amortisatsioonikulu					-154	-154
Varasemate allahindluste tühistamised	8 018	766	364	9 148	0	9 148
Ümberklassifitseerimised	-20 211	-766	-665	-21 642	0	-21 642
Ümberklassifitseerimine varudega	-20 211	-766	-665	-21 642	0	-21 642
31.12.2013						
Soetusmaksumus	0	0	0	0	8 653	8 653
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	-154	-154
Jääkmaksumus	0	0	0	0	8 499	8 499

Ümberklassifitseerimise real on kajastatud müüduid tütaretevõtte põhivara mahakandmine.

Lisa 12 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Arenguväljaminekud	
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
Muud muutused		-1 229	-1 229
31.12.2013			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laenud seotud osapooltelt	5 614 485	5 614 485			7-7,5%	
Lühiajalised laenud kokku	5 614 485	5 614 485				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud	2 307 541		2 307 541		7%	11.05.2015
Pikaajalised laenud kokku	2 307 541		2 307 541			
Laenukohustused kokku	7 922 026	5 614 485	2 307 541			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		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%	11.05.2015
Pikaajalised laenud kokku	2 948 713		2 948 713			
Laenukohustused kokku	6 356 382	3 407 669	2 948 713			

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	42 200	42 200			
Muud võlad	693 402	693 402			
Intressivõlad	602 131	602 131			
Muud viitvõlad	91 271	91 271			
Kokku võlad ja ettemaksed	735 602	735 602			

	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			5
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			

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 455 560	2 583 890
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	652 744	686 857
Kokku tingimuslikud kohustused	3 108 304	3 270 747

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 561	526 064
Läti	3 566	0
Soome	734	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	0	74 163
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 861	600 227
Kokku müügitulu	11 861	600 227
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Intelligentne hoonejuhtimise süsteem	0	293 269
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	3 566	7 897
Spetsialiseerimata hulgikaubandus	8 295	295 045
Litsentsitasu	0	4 016
Kokku müügitulu	11 861	600 227

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	8 147	208 450
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	168 801
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	8 147	377 251

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	5 591	6 038
Mitmesugused bürookulud	33 697	247 656
Uurimis- ja arengukulud	0	1 402
Lähetuskulud	0	5 632
Koolituskulud	0	32
Riiklikud ja kohalikud maksud	508	4 991
Reklaamikulud	28 059	1 986
Messikulud	0	5 486
Juriidilised kulud, konsultatsioonid	45 537	36 488
Transpordi kulud	3 327	8 571
Muud	4 226	43 853
Kokku mitmesugused tegevuskulud	120 945	362 135

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	614	229 806
Sotsiaalmaksud	202	78 203
Kokku tööjõukulud	816	308 009
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	14

Juhatuse ja nõukogu liikmetele 2013.a. tasu ei makstud.

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-6 996	-3 548
intressitulu laenudelt	306 052	189 791
muud finantstulud ja -kulud	31 253	2 533
Kokku muud finantstulud ja -kulud	330 309	188 776

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 955 980	4 869 360	2 208 817	4 732 243

2013	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 007 485	173 000	825 000	600 000
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

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	369 227	882 724
Finantsinvesteeringud	219 708	230 259
Nõuded ja ettemaksed	5 863 918	5 434 170
Kokku käibevara	6 452 853	6 547 153
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	526 616	286 279
Finantsinvesteeringud	1 139 149	739 149
Nõuded ja ettemaksed	611 036	913 726
Kokku põhivara	2 276 801	1 939 154
Kokku varad	8 729 654	8 486 307
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	4 563 131	4 138 132
Võlad ja ettemaksed	506 294	594 110
Kokku lühiajalised kohustused	5 069 425	4 732 242
Kokku kohustused	5 069 425	4 732 242
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 650 231	3 592 862
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 164	157 369
Kokku omakapital	3 660 229	3 754 065
Kokku kohustused ja omakapital	8 729 654	8 486 307

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused tegevuskulud	-6 201	-9 412
Kokku ärikasum (-kahjum)	-6 201	-9 412
Intressikulud	-260 249	-172 148
Muud finantstulud ja -kulud	299 196	338 929
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	32 746	157 369
Tulumaks	-26 582	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 164	157 369

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-6 201	-9 412
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	177	0
Makstud intressid	180	38
Makstud ettevõtte tulumaks	-26 582	0
Laekunud dividendid	51	0
Kokku rahavood äritegevusest	-32 375	-9 374
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-245 450	0
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	711 623
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-35 572
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-400 000	0
Antud laenud	-1 143 376	-2 271 316
Antud laenude tagasimaksed	1 240 240	809 776
Laekunud intressid	90 624	61 826
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-270 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-457 962	-993 663
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 175 000	2 442 120
Saadud laenude tagasimaksed	-750 000	-493 068
Makstud intressid	-348 065	-104 790
Makstud dividendid	-100 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-23 065	1 844 262
Kokku rahavood	-513 402	841 225
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	882 724	42 308
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-513 402	841 225
Valuutakursside muutuste mõju	-95	-809
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	369 227	882 724

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			6 164	6 164
Makstud dividendid			-100 000	-100 000
31.12.2013	2 556	1 278	3 656 395	3 660 229
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-526 616	-526 616
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			385 313	385 313
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013	2 556	1 278	3 515 092	3 518 926

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

OÜ Renum Invest (registrikood: 10192868) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS PAST	Juhatuse liige	30.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Renum Invest osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Renum Invest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2013, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 25 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse konsolideeritud 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 arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Renum Invest konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeaudiitori number 57

Margit Leppik

Vandeaudiitori number 412

Audiitorbüroo ELSS AS

(Nexia International liige)

Audiitorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise 21a, Tartu 51014

30.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Renum Invest (registrikood: 10192868) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	30.06.2014
MARGIT LEPPIK	Vandeaudiitor	30.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 173 182
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 878
Kokku	3 108 304

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
Juhan Kolk	35612242721	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1278 EUR
Urmas Past	35503262711	Maasika tänav 14, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

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