

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing Kinnisvara Grupp

registrikood: 10392700

tänavanimi: Rävala pst. 8

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10413

telefon: +372 6663111

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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10

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 7 milj.eurole, majandusaasta kinnisvarainvesteeringu kasum on 2,2 milj.eurot.

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:

	2013	2012
Puhaskasum (kahjum) tuh.€	1 929,2	-230,8
Varade rentaablus % (puhaskasum / varad kokku * 100)	27,6	- 4,8
Omakapitali rentaablus % (puhaskasum / omakapital kokku * 100)	86,9	-79,3

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1	0	
Nõuded ja ettemaksed	0	1 748	2
Kokku käibevara	1	1 748	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7 000 000	4 838 779	3
Kokku põhivara	7 000 000	4 838 779	
Kokku varad	7 000 001	4 840 527	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 779 848	4 549 539	4
Kokku pikaajalised kohustused	4 779 848	4 549 539	
Kokku kohustused	4 779 848	4 549 539	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	288 176	518 944	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 929 165	-230 768	
Kokku omakapital	2 220 153	290 988	
Kokku kohustused ja omakapital	7 000 001	4 840 527	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Muud äritulud	2 161 221	1 278	3
Mitmesugused tegevuskulud	-21 862	-22 589	5
Muud ärikulud	-1 534	-1 685	
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 137 825	-22 996	
Intressikulud	-208 661	-207 772	7
Muud finantstulud ja -kulud	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 929 165	-230 768	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 929 165	-230 768	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 137 825	-22 996	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-2 161 221	1 685	3
Kokku korrigeerimised	-2 161 221	1 685	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 748	-900	
Laekunud intressid	1	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-21 647	-22 211	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 685	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-1 685	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	21 648	23 897	7
Makstud intressid	0	-1	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	21 648	23 896	
Kokku rahavood	1	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 929 165	1 929 165
31.12.2013	2 556	256	2 217 341	2 220 153

Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 556 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvara Grupp 2013. 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. Kasumeid/kahjumeid kajastatakse muudes ärituludes/kuludes.

Finantskohustused

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

Tulud

Tulud kasumiaruandes kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulud kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

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

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)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ostjatelt laekumata arved	1 533	1 533
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 533	-1 533
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 533	1 533
Ostjatelt laekumata arved	1 533	1 533
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20	20
Ettemaksed	195	195
Tulevaste perioodide kulud	195	195
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 748	1 748

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	4 838 779
Ostud ja parendused	1 685
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 685
31.12.2012	4 838 779
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 161 221
31.12.2013	7 000 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 046	21 046

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

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	4 779 848		4 779 848	
Laenukohustused kokku	4 779 848		4 779 848	
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	4 549 539		4 549 539	
Laenukohustused kokku	4 549 539		4 549 539	

Pikaajaline laen on emattevõtjalt Riigiressursside Keskus OÜ. Intressimäär on 6,5% ja laenu lõpptähtaeg on 2015.a. Laenujääk bilansipäeva seisuga on 3 176 835 eurot (2012.a. 3 155 186 eurot). Intresside saldo bilansipäeva seisuga on 1 603 013 eurot (2012.a. 1 394 353 eurot).

Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	816	1 543
Riiklikud ja kohalikud maksud	20 656	20 656
Servituudi tasu	390	390
Kokku mitmesugused tegevuskulud	21 862	22 589

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes pole tööjõudu kasutatud.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emattevõtja nimetus	Riigiressursside Keskus OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emattevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emattevõtja	Estonia Capital OÜ
Riik, kus kontserni emattevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	4 779 848	4 549 539

2013	Saadud laenud
Emaettevõtja	21 648
2012	Saadud laenud
Emaettevõtja	23 897

Emaettevõtjalt saadud laenult on arvestatud majandusaastal intressi 208 661 eurot (2012.a. 207 772 eurot).
Tegev - ega kõrgemale juhtkonnale tasu pole makstud ja muid soodustusi pole saadud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.07.2014

Osaühing Kinnisvara Grupp (registrikood: 10392700) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO KÜLAVIIR	Juhatuse liige	07.07.2014
Resolutsioon:	Kinnitada 2013 aasta majandusaruanne.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kinnisvara Grupp osanikule

Oleme auditeerinud Osaühing Kinnisvara Grupp raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, 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, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 11, on kaasatud käesolevale aruandele.

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 omandamiseks 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 31.12.2013 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

08.07.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kinnisvara Grupp (registrikood: 10392700) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT LUMING	Vandeaudiitor	08.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	288 176
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 929 165
Kokku	2 217 341

Jätta kasum jaotamata.

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