

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing Kinnisvara Grupp

registrikood: 10392700

tänava/talu nimi, Rävala 8

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Muud äritulud	10
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

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.

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:

	2014	2013
Puhaskasum (kahjum) tuh.€	- 73,9	1 929
Varade rentaablus % (puhaskasum / varad kokku * 100)	-1,1	27,6
Omakapitali rentaablus % (puhaskasum / omakapital kokku * 100)	-3,4	86,9

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1	1	
Nõuded ja ettemaksed	122	0	2
Kokku käibevara	123	1	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7 000 000	7 000 000	3
Kokku põhivara	7 000 000	7 000 000	
Kokku varad	7 000 123	7 000 001	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 853 854	4 779 848	4,8
Kokku pikaajalised kohustused	4 853 854	4 779 848	
Kokku kohustused	4 853 854	4 779 848	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 217 341	288 176	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-73 884	1 929 165	
Kokku omakapital	2 146 269	2 220 153	
Kokku kohustused ja omakapital	7 000 123	7 000 001	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Muud äritulud	160 000	2 161 221	5
Mitmesugused tegevuskulud	-24 130	-21 862	6
Muud ärikulud	0	-1 534	
Kokku ärikasum (-kahjum)	135 870	2 137 825	
Intressikulud	-209 754	-208 661	8
Muud finantstulud ja -kulud	0	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-73 884	1 929 165	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-73 884	1 929 165	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	135 870	2 137 825	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-2 161 221	
Kokku korrigeerimised	0	-2 161 221	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-122	1 748	
Laekunud intressid	0	1	
Kokku rahavood äritegevusest	135 748	-21 647	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	24 251	21 648	8
Saadud laenude tagasimaksed	-159 999	0	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-135 748	21 648	
Kokku rahavood	0	1	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	1	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	1	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-73 884	-73 884
31.12.2014	2 556	256	2 143 457	2 146 269

Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 556 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvara Grupp 2014. 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)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	122	122
Kokku nõuded ja ettemaksed	122	122
	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

Maksude ettemaks on käibemaks.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	4 838 779
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 161 221
31.12.2013	7 000 000
31.12.2014	7 000 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 046	21 046

Kinnisvarainvesteeringu väärtus on atesteeritud hindaja hinnangul majandusaastal 2014 ei muutunud võrreldes majandusaastaga 2013. Haldamiskulud on maamaks 20 656 eurot ning servituudi tasud 390 eurot. Kinnistutele Rööpa I ja Rööpa IV on seatud hüpoteek 2,8 milj.euri Danske Bank A/S Eesti filiaal kasuks.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	4 853 854		4 853 854		8
Laenukohustused kokku	4 853 854		4 853 854		
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	4 779 848		4 779 848		8
Laenukohustused kokku	4 779 848		4 779 848		

Pikaajaline laen on emaettevõtjalt Riigiressursside Keskus OÜ. Intressimäär on 6,5% ja laenu eeldatav lõpptähtaeg on aasta 2020. Laenujääk bilansipäeva seisuga on 3 041 087 eurot (2013.a.3 176 835 eurot). Intresside saldo bilansipäeva seisuga on 1 812 767 eurot (2013.a.a 1 603 013 eurot).

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	2 161 221
Trahhid, viivised ja hüvitised	160 000	0
Kokku muud äritulud	160 000	2 161 221

Muude ärituludena on kajastatud hüvitis kinnisasja osale sundvalduse seadmisest Maanteeameti kasuks.

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	863	816
Riiklikud ja kohalikud maksud	20 656	20 656
Servituudi tasu	390	390
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	2 221	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	24 130	21 862

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Tööjõukulud ettevõttes puuduvad.

Lisa 8 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

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	4 853 854	4 779 848

2014	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	24 251	159 999
2013	Saadud laenud	
Emaettevõtja	21 648	

Emaettevõtjalt saadud laenult on arvestatud majandusaastal intressi 209 754 eurot (2013.a. 208 661 eurot).

Tegev- ega kõrgemale juhtkonnale pole makstud tasu ega muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.05.2015

Osaühing Kinnisvara Grupp (registrikood: 10392700) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO KÜLAVIIR	Juhatuse liige	18.05.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kinnisvara Grupp osanikule

Oleme auditeerinud Osaühing Kinnisvara Grupp raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, 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 arvestuspoliitikate 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 31.12.2014 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

18.05.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kinnisvara Grupp (registrikood: 10392700) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT LUMING	Vandeaudiitor	18.05.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 217 341
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-73 884
Kokku	2 143 457

Kasumit ei jaotata.

Osanikud

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

Sidevahendid

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