

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Renum Invest

registrikood: 10192868

tänava/talu nimi, Ülikooli 12

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51003

telefon: +372 7305959

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

Tegevusaruanne

Kontserni OÜ Renum Invest põhitegevuseks 2014.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:

	2014	2013
Maksevõimekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	1,05	1,14
Võlakordaja (koguvõlg/koguvara)	0,75	0,74

Emaettevõtte põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamine:

	2014	2013
. Maksevõimekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	1,42	1,27
Võlakordaja (koguvõlg/koguvara)	0,55	0,58

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 225 939	564 416	
Finantsinvesteeringud	185 488	219 708	2
Nõuded ja ettemaksed	4 557 428	6 435 817	3,4
Kokku käibevara	5 968 855	7 219 941	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	211 541	207 524	5,6,7
Finantsinvesteeringud	1 313 005	1 313 766	8
Nõuded ja ettemaksed	0	611 036	
Kinnisvarainvesteeringud	2 875 913	2 409 000	9
Materiaalne põhivara	8 130	8 499	10
Kokku põhivara	4 408 589	4 549 825	
Kokku varad	10 377 444	11 769 766	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 102 701	5 614 485	11
Võlad ja ettemaksed	599 064	735 602	4,12
Kokku lühiajalised kohustused	5 701 765	6 350 087	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 087 642	2 307 541	11
Kokku pikaajalised kohustused	2 087 642	2 307 541	
Kokku kohustused	7 789 407	8 657 628	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 105 499	3 173 182	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-521 296	-64 878	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 588 037	3 112 138	
Kokku omakapital	2 588 037	3 112 138	
Kokku kohustused ja omakapital	10 377 444	11 769 766	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	13 465	11 861	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-8 147	16
Mitmesugused tegevuskulud	-186 365	-120 945	17
Tööjõukulud	0	-816	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-368	-351	10
Muud ärikulud	-189	-2 397	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-173 457	-120 795	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	4 017	227 908	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-177 132	-10 374	
Intressikulud	-404 049	-465 344	
Muud finantstulud ja -kulud	229 875	330 309	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-520 746	-38 296	
Tulumaks	-550	-26 582	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-521 296	-64 878	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-521 296	-64 878	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-173 457	-120 795	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	368	154	10
Muud korrigeerimised	0	-44 789	
Kokku korrigeerimised	368	-44 635	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 443	-398 825	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-40 892	56 191	
Makstud intressid	79	187	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-26 582	
Laekunud dividendid	0	51	
Kokku rahavood äritegevusest	-217 345	-534 408	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1 168	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-448 249	-1 071 006	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	0	-17 498	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 846	-248 334	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	105 000	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-400 000	
Antud laenud	-190 300	-1 491 449	
Antud laenude tagasimaksed	2 677 698	1 969 858	
Laekunud intressid	113 475	90 693	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 149 778	-1 063 904	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	388 323	2 406 154	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 225 382	-1 990 174	
Makstud intressid	-437 310	-469 583	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	2 846	248 247	
Makstud dividendid	0	-100 000	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-103 075	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 271 523	-8 431	
Kokku rahavood	660 910	-1 606 743	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	564 416	2 176 434	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	660 910	-1 606 743	
Valuutakursside muutuste mõju	613	-5 275	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 225 939	564 416	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	1 278	3 270 747	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	3 112 138
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-521 296	-521 296
Muud muutused omakapitalis			-2 805	-2 805
31.12.2014	2 556	1 278	2 584 203	2 588 037

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Renum Invest 2014. 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. Välja arvatud Läti äriühing RE Invest Latvia, kes koostab ise kontserni aruande.

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 ülikviidsetesse 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	
31.12.2012	230 259	230 259
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-10 551	-10 551
31.12.2013	219 708	219 708
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-34 220	-34 220
31.12.2014	185 488	185 488

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 449	2 449		
Ostjatelt laekumata arved	2 449	2 449		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 191	15 191		4
Muud nõuded	4 526 272	4 526 272		
Laenunõuded	2 616 624	2 616 624		
Intressinõuded	462 245	462 245		
Viitlaekumised	1 447 403	1 447 403		
Ettemaksed	13 516	13 516		
Tulevaste perioodide kulud	13 516	13 516		
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 557 428	4 557 428		

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 740	4 740		4
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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Ettevõtte tulumaks		550	
Käibemaks	10 671		4 740
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		1 739	
Ettemaksukonto jääk	4 520		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15 191	2 289	4 740

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	211 541	207 524	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse	211 541	207 524	

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11472723	Aminor Invest OÜ	Eesti	enda ja renditud kinnisvara üürileandmine	100	100
11958876	LMI OÜ	Eesti	valdusfirmade tegevus	100	100
12142834	Kasemetsa 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
40103715250	ULM Invest SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103732778	RPH Holding SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
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	100	100
50103669451	LI Invest Latvia	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103683538	RE Management SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
50103683421	STP Invest SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
Aminor Invest OÜ	31 956			31 956
LMI OÜ	242 556			242 556
Kasemtsa Arendus OÜ	2 500			2 500
Retail Property Holdings OÜ	50 000			50 000
Vingrota Holding OÜ	110 000			110 000
ULM Invest SIA	2 846			2 846
RPH Holding SIA	2 884	2 846	-385	5 345
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 Latvis SIA	2 894			2 894
LI Invesr Latvia SIA	2 846			2 846
RE Managament SIA	2 846			2 846
STP Invest SIA	2 846			2 846
Kokku	468 527	2 846	-385	470 988

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
RPH Holding SIA	100	26.09.2014	2 846

Läti äriühing RE Invest Latvia on koostanud kontserni aruande, kuhu kuuluvad järgmised äriühingud: Ulm Invest SIA, RI Group Latvia SIA, Briana Investment SIA, Juglas Investment SIA, Mets Investment SIA, Narvas Investment SIA, LI Invest Latvia, RE Management SIA, STP Invrst SIA.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
10123956	Maiben OÜ	Eesti	kinnisvara ost ja müük	27	27

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
Maiben OÜ	207 524	4 017	211 541
Kokku	207 524	4 017	211 541

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		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
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	1 313 766	1 313 766
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-458	-458
Muud	-303	-303
31.12.2014	1 313 005	1 313 005

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
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
Ostud ja parendused	466 913	466 913
31.12.2014		
Soetusmaksumus	2 875 913	2 875 913
Jääkmaksumus	2 875 913	2 875 913

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Amortisatsioonikulu					-369	-369
31.12.2014						
Soetusmaksumus	0	0	0	0	8 653	8 653
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	-523	-523
Jääkmaksumus	0	0	0	0	8 130	8 130

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laenud seotud osapooltelt	5 102 701	5 102 701			6%	
Lühiajalised laenud kokku	5 102 701	5 102 701				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud	2 087 642		2 087 642		6%	11.05.2017
Pikaajalised laenud kokku	2 087 642		2 087 642			
Laenukohustused kokku	7 190 343	5 102 701	2 087 642			
	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			

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	20 901	20 901	
Maksuvõlad	2 289	2 289	4
Muud võlad	575 874	575 874	
Intressivõlad	571 876	571 876	
Muud viitvõlad	3 998	3 998	
Kokku võlad ja ettemaksed	599 064	599 064	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 067 362	2 455 560
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	516 841	652 744
Kokku tingimuslikud kohustused	2 584 203	3 108 304

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	7 561
Läti	13 465	3 566
Soome	0	734
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 465	11 861
Kokku müügitulu	13 465	11 861
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	13 465	3 566
Spetsialiseerimata hulgikaubandus	0	8 295
Kokku müügitulu	13 465	11 861

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	8 147
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	0	8 147

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	10 838	5 591
Mitmesugused bürookulud	74 339	33 697
Koolituskulud	12 905	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	508
Reklaamikulud	37 059	28 059
Juriidilised kulud, konsultatsioonid	48 281	45 537
Transpordi kulud	1 209	3 327
Muud	1 734	4 226
Kokku mitmesugused tegevuskulud	186 365	120 945

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	0	614
Sotsiaalmaksud	0	202
Kokku tööjõukulud	0	816

Juhatuse ja nõukogu liikmetele 2014.a. tasu ei makstud.

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	1 185	-6 996
intressitulu laenudelt	253 037	306 052
muud finantstulud ja -kulud	-24 347	31 253
Kokku muud finantstulud ja -kulud	229 875	330 309

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 629 963	4 249 259	3 955 980	4 869 360

2014	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 500	452 000	370 000	905 487
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

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	36 250	369 227
Finantsinvesteeringud	185 489	219 708
Nõuded ja ettemaksed	5 965 119	5 863 918
Kokku käibevara	6 186 858	6 452 853
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	526 616	526 616
Finantsinvesteeringud	1 139 149	1 139 149
Nõuded ja ettemaksed	0	611 036
Kokku põhivara	1 665 765	2 276 801
Kokku varad	7 852 623	8 729 654
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	3 927 645	4 563 131
Võlad ja ettemaksed	423 362	506 294
Kokku lühiajalised kohustused	4 351 007	5 069 425
Kokku kohustused	4 351 007	5 069 425
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 656 395	3 650 231
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-158 613	6 164
Kokku omakapital	3 501 616	3 660 229
Kokku kohustused ja omakapital	7 852 623	8 729 654

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused tegevuskulud	-3 833	-6 201
Kokku ärikasum (-kahjum)	-3 833	-6 201
Intressikulud	-252 294	-260 249
Muud finantstulud ja -kulud	97 514	299 196
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-158 613	32 746
Tulumaks	0	-26 582
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-158 613	6 164

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-3 833	-6 201
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-93	177
Makstud intressid	75	180
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-26 582
Laekunud dividendid	0	51
Kokku rahavood äritegevusest	-3 851	-32 375
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-245 450
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-400 000
Antud laenud	-1 042 850	-1 143 376
Antud laenude tagasimaksed	1 677 698	1 240 240
Laekunud intressid	6 125	90 624
Kokku rahavood investeerimistegevusest	640 973	-457 962
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	370 000	1 175 000
Saadud laenude tagasimaksed	-1 005 487	-750 000
Makstud intressid	-335 225	-348 065
Makstud dividendid	0	-100 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-970 712	-23 065
Kokku rahavood	-333 590	-513 402
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	369 227	882 724
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-333 590	-513 402
Valuutakursside muutuste mõju	613	-95
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	36 250	369 227

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-158 613	-158 613
31.12.2014	2 556	1 278	3 497 782	3 501 616

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2015

OÜ Renum Invest (registrikood: 10192868) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUHAN KOLK	Juhatuse liige	30.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Renum Invest osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Renum Invest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2014, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 22, 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 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 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 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Renum Invest konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31.12.2014 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

30.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Renum Invest (registrikood: 10192868) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	30.06.2015
MARGIT LEPPIK	Vandeaudiitor	30.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 105 499
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-521 296
Kokku	2 584 203

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	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

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