

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Renum Invest

registrikood: 10192868

tänava/talu nimi, Ülikooli tn 12

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51003

telefon: +372 7305959

faks: +372 7305910

e-posti aadress: invest@baltikinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 9 Laenukohustised	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 12 Osakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Muud äritulud	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	19
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	20
Lisa 23 Bilansivälised sündmused	21
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

Kontserni OÜ Renum Invest põhitegevuseks 2017.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%
 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%
 RP-Property SIA 100%
 Baltic Real Estate Investments SIA 100%

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamine:

	31.12.2017	31.12.2016
Maksevõimekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,33	0,34
Võlakordaja (koguvõlg/koguvara)	1,16	0,99

Emaettevõtte põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamine:

	31.12.2017	31.12.2016
. Maksevõimekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,68	0,74
Võlakordaja (koguvõlg/koguvara)	0,93	0,79

Emaettevõtte omakapital muutub vastavaks äriseadustikule peale ettevõtte ühinemist mitme teise samasse kontserni kuuluva ettevõttega 2018 aasta jooksul (vt lisa Bilansivälised sündmused)

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	378 569	320 622	
Finantsinvesteeringud	109 650	114 131	2
Nõuded ja ettemaksed	1 802 636	2 089 522	3,4
Kokku käibevarad	2 290 855	2 524 275	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	219 812	212 621	5,6
Finantsinvesteeringud	1 331 514	1 066 093	7
Nõuded ja ettemaksed	0	750 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 928 960	3 029 873	8
Materiaalsed põhivarad	201	381	
Kokku põhivarad	4 480 487	5 058 968	
Kokku varad	6 771 342	7 583 243	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 227 353	6 848 248	9
Võlad ja ettemaksed	1 610 364	678 286	4,10
Kokku lühiajalised kohustised	6 837 717	7 526 534	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 035 589	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 035 589	0	
Kokku kohustised	7 873 306	7 526 534	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	321 845	611 663	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 427 643	-558 788	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	-1 101 964	56 709	
Kokku omakapital	-1 101 964	56 709	
Kokku kohustised ja omakapital	6 771 342	7 583 243	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	22 032	28 914	13
Muud äritulud	116 987	420	14
Mitmesugused tegevuskulud	-176 692	-152 448	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-180	-402	
Muud ärikulud	-18	-72	
Ärikasum (kahjum)	-37 871	-123 588	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-270 026	0	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	7 191	6 006	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	44 922	-23 543	
Intressitulud	109 266	108 321	
Intressikulud	-309 047	-303 997	
Muud finantstulud ja -kulud	-969 402	-221 387	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 424 967	-558 188	
Tulumaks	-2 676	-600	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 427 643	-558 788	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-1 427 643	-558 788	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-37 871	-123 588
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	180	402
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-116 636	0
Muud korrigeerimised	0	-50
Kokku korrigeerimised	-116 456	352
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	189 861	-190
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-189 092	-887 428
Makstud intressid	156 017	17 174
Makstud ettevõtte tulumaks	-2 626	-550
Kokku rahavood äritegevusest	-167	-994 230
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-71 861
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	-53 354	0
Laekunud tütarettevõtjate müügist	3 000	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-264 798	-210 238
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	300 000	0
Antud laenud	-25 000	-868 871
Antud laenude tagasimaksed	158 252	987 800
Laekunud intressid	43 057	164 735
Kokku rahavood investeerimistegevusest	161 157	1 565
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	80 500	4 042 454
Saadud laenude tagasimaksed	-151 225	-2 830 274
Makstud intressid	-31 604	-186 734
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-102 329	1 025 446
Kokku rahavood	58 661	32 781
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	320 622	287 654
Raha ja raha ekvivalentide muutus	58 661	32 781
Valuutakursside muutuste mõju	-714	187
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	378 569	320 622

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 556	1 278	617 723	621 557
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-558 788	-558 788
Muud muutused omakapitalis			-6 060	-6 060
31.12.2016	2 556	1 278	52 875	56 709
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-1 427 643	-1 427 643
Muud muutused omakapitalis			268 970	268 970
31.12.2017	2 556	1 278	-1 105 798	-1 101 964

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Renum Invest 2017.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruande standardiga mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruande standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad 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 aruandes 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. Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse 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 finantsaruannetes on investeeringud tütarettevõtetesse esitatud soetusmaksumuses.

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

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

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

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutusele võtmist võimaldavatest väljaminekute. 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 eurot.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates):

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

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

Finantskohustised

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

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

Tulud

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

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2015	137 674	137 674
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	-23 543	-23 543
31.12.2016	114 131	114 131
Soetamine	6 018	6 018
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	-10 499	-10 499
31.12.2017	109 650	109 650

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	71 431	71 431		
Ostjatelt laekumata arved	71 431	71 431		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 629	19 629		4
Muud nõuded	1 687 526	1 687 526		
Laenunõuded	1 478 876	1 478 876		
Intressinõuded	208 650	208 650		
Ettemaksed	24 050	24 050		
Tulevaste perioodide kulud	24 050	24 050		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 802 636	1 802 636		

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	31 187	31 187		
Ostjatelt laekumata arved	31 187	31 187		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	32 433	32 433		4
Muud nõuded	2 775 842	2 025 842	750 000	
Laenunõuded	2 528 464	1 778 464	750 000	
Intressinõuded	247 378	247 378		
Ettemaksed	60	60		
Tulevaste perioodide kulud	60	60		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 839 522	2 089 522	750 000	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	2 616	0	690
Käibemaks	0	2 644	24 087	0
Sotsiaalmaks	0	108	0	125
Ettemaksukonto jääk	19 629		8 346	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19 629	5 368	32 433	815

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11472723	Aminor Invest OÜ	Eesti	enda ja renditud kinnisvara üürileandmine	100	100
11958876	LMI OÜ	Eesti	valdusfirmade tegevus	100	0
12142834	Kasemetsa Arendus OÜ	Eesti	valdusfirmade tegevus	100	100
13178849	Retail Property Holdings OÜ	Eesti	valdusfirmade tegevus	100	100
11946507	Vingrota Holding	Eesti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103668083	RE Invest Latvia SIA	Läti	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 Investmeent SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103537294	Juglas Investment SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
50403540991	Mets Investment SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103537792	Narvas Investment SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
50103669451	LI Invest Latvia SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103683538	RE Managament SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
50103683421	STP Invest SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40003867685	RP-Property SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103381799	Baltic Real Estate Investment SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
Aminor Invest OÜ	318 598			318 598
Kasemetsa Arendus OÜ	132 500			132 500
Retail Property Holdings OÜ	50 000			50 000
Vingrota Holding	110 000			110 000
LMI OÜ	273 000	-3 000	-270 000	0
RE Invest Latvia SIA	630 049			630 049
ULM Invest SIA	5 656			5 656
RPH Holding SIA	4 367		-375	3 992
RI Group Latvia SIA	2 846			2 846
Briana Investmeent SIA	352 845			352 845
Juglas Investment SIA	302 845			302 845
Mets Investment SIA	222 845			222 845
Narvas Investment SIA	482 845			482 845
LI Invest Latvia SIA	490 476			490 476
RE Managament SIA	180 656			180 656
STP Invest SIA	30 688			30 688
RP-Property SIA	2 828			2 828
Baltic Real Estate Investment SIA	2 800			2 800
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 595 844	-3 000	-270 375	3 322 469

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
LMI OÜ	100	3 000	-270 000

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
10123956	Maiben OÜ	Eesti	kinnisvara ost ja müük	27	27

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
Maiben OÜ	212 621	7 191	219 812
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	212 621	7 191	219 812

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	865 837	865 837
Soetamine	200 256	200 256
31.12.2016	1 066 093	1 066 093
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	1 066 093	1 066 093
Soetamine	210 000	210 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	55 421	55 421
31.12.2017	1 331 514	1 331 514

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	2 948 030	2 948 030
Jääkmaksumus	2 948 030	2 948 030
Ostud ja parendused	81 843	81 843
31.12.2016		
Soetusmaksumus	3 029 873	3 029 873
Jääkmaksumus	3 029 873	3 029 873
Ostud ja parendused	82 450	82 450
Müügid	-183 363	-183 363
31.12.2017		
Soetusmaksumus	2 928 960	2 928 960
Jääkmaksumus	2 928 960	2 928 960

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	5 227 353	5 227 353			4-6%	EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	5 227 353	5 227 353					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	1 035 589		1 035 589		2,29%	EUR	30.09.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 035 589		1 035 589				
Laenukohustised kokku	6 262 942	5 227 353	1 035 589				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	5 717 134	5 717 134			4-6%	EUR	2017
Swedbank	1 131 114	1 131 114			6%	EUR	11.05.2017
Lühiajalised laenud kokku	6 848 248	6 848 248					
Laenukohustised kokku	6 848 248	6 848 248					

Pangalaenu tagatiseks on hüpoteek kinnisvara investeeringutele summas 3 239 280 .- eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 082	9 082	
Maksuvõlad	5 368	5 368	4
Muud võlad	1 451 614	1 451 614	
Intressivõlad	754 275	754 275	
Muud viitvõlad	697 339	697 339	
Saadud ettemaksed	144 300	144 300	
Muud saadud ettemaksed	144 300	144 300	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 610 364	1 610 364	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 876	10 876	
Maksuvõlad	815	815	4
Muud võlad	666 595	666 595	
Intressivõlad	657 034	657 034	
Muud viitvõlad	9 561	9 561	
Kokku võlad ja ettemaksed	678 286	678 286	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	0	42 300
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	0	10 575
Kokku tingimuslikud kohustised	0	52 875

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Läti	22 032	25 707
Eesti	0	3 207
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	22 032	28 914
Kokku müügitulu	22 032	28 914
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	22 032	25 707
Finantskonsultatsioon	0	3 207
Kokku müügitulu	22 032	28 914

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	116 987	0
Muud	0	420
Kokku muud äritulud	116 987	420

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	3 916	0
Mitmesugused bürookulud	29 618	99 788
Uurimis- ja arengukulud	4 582	0
Lähetuskulud	2 058	0
Reklaamikulud	198	160
Juriidilised kulud, konsultatsioonid	68 894	15 688
Transpordi kulud	0	0
Muud	67 426	36 812
Kokku mitmesugused tegevuskulud	176 692	152 448

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

Palgalisi töötajaid ei olnud.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele 2017.a. tasu ei makstud.

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-714	187
laenuõue mahakandmine	-967 600	-221 574
muud	-1 088	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-969 402	-221 387

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	116 020	5 981 628	120 997	6 322 924

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
seotud laenud	0	8 253	80 500	432 700	4-6%	EUR

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Seotud laenud	25 000	0	3 415 454	1 663 000	4-6%	EUR

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	180 919	13 155
Finantsinvesteeringud	109 650	114 131
Nõuded ja ettemaksed	4 449 069	4 745 383
Kokku käibevarad	4 739 638	4 872 669
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 327 857	1 600 857
Finantsinvesteeringud	1 331 514	1 066 093
Nõuded ja ettemaksed	0	750 000
Kokku põhivarad	2 659 371	3 416 950
Kokku varad	7 399 009	8 289 619
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	5 435 353	5 885 134
Võlad ja ettemaksed	1 454 452	660 410
Kokku lühiajalised kohustised	6 889 805	6 545 544
Kokku kohustised	6 889 805	6 545 544
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 740 241	1 993 057
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 234 871	-252 816
Kokku omakapital	509 204	1 744 075
Kokku kohustised ja omakapital	7 399 009	8 289 619

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused tegevuskulud	-4 334	-15 275
Kokku ärikasum (-kahjum)	-4 334	-15 275
Kasum (kahjum) tütarettevõtjalt	-270 000	0
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	44 922	-23 543
Intressitulud	254 364	243 951
Intressikulud	-291 539	-236 561
Muud finantstulud ja -kulud	-968 284	-221 388
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 234 871	-252 816
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 234 871	-252 816

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-4 334	-15 275
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 207	3 207
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	0	93
Makstud intressid	7	90
Laekunud dividendid	30	0
Kokku rahavood äritegevusest	-7 504	-11 885
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-580 444
Laekunud tütarettevõtjate müügist	3 000	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-216 018	-200 256
Antud laenud	-161 100	-2 276 944
Antud laenude tagasimaksed	442 252	1 099 920
Laekunud intressid	43 048	136 195
Kokku rahavood investeerimistegevusest	111 182	-1 821 529
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	80 500	4 000 454
Saadud laenude tagasimaksed	-15 700	-2 038 000
Makstud intressid	0	-139 973
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	64 800	1 822 481
Kokku rahavood	168 478	-10 933
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 155	23 901
Raha ja raha ekvivalentide muutus	168 478	-10 933
Valuutakursside muutuste mõju	-714	187
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	180 919	13 155

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 556	1 278	1 993 057	1 996 891
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-252 816	-252 816
31.12.2016	2 556	1 278	1 740 241	1 744 075
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-1 234 871	-1 234 871
31.12.2017	2 556	1 278	505 370	509 204

Lisa 23 Bilansivälised sündmused

Renum Invest OÜ osanikud on vastu võtnud ühinemisotsuse, mille käigus Renum Invest OÜ ühendab endaga alljärgnevad ettevõtted: OÜ Aminor Invest, OÜ Retail Property Holdings, OÜ Maiben ja OÜ Vingrota Holdings. Ühinemine peab toimuma 2018 aasta jooksul.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.06.2018

OÜ Renum Invest (registrikood: 10192868) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUHAN KOLK	Juhatuse liige	11.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Renum Invest osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Renum Invest ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2017 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknub konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeauditori number 57

/digitaalselt allkirjastatud/

Margit Leppik

Vandeauditori number 412

AUDIITORBÜROO ELSS AS

Nexia International liige

Auditoorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51014

11.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Renum Invest (registrikood: 10192868) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	11.06.2018
MARGIT LEPPIK	Vandeaudiitor	11.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	321 845
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 427 643
Kokku	-1 105 798

Osanikud

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

Sidevahendid

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