

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Renum Invest

registrikood: 10192868

tänava/talu nimi, Ülikooli tn 12

maja ja korteri number:

linn: Tartu 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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Laenukohustised	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Muud äritulud	17
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 16 Seotud osapooled	18
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

Kontsern OÜ Renum Invest on investeerimisettevõtte, kellel on mitmeid tütarettevõtteid ning kes on vähemusosaknik mitmetes ettevõtetes . 2019.a jätkas Renum Invest oma tütarettevõtete haldamist ja korraldas oma muid jooksvaid investeeringuid .

OÜ Renum Invest on emaettevõtte ja moodustab kontserni järgmiste tütarettevõtetega:

Juglas Investment SIA 100%
 RE Invest Latvia SIA 100%
 Mets Investment SIA 100%
 Narvas Investment SIA 100%
 Li Investment SIA 100%
 Kasemetsa Arendus OÜ 100%
 Briana Investment SIA 100%
 RI Group Latvia SIA 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:

	31.12.2019	31.12.2018
Maksevõimekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,22	0,45
Võlakordaja (koguvõlg/koguvara)	1,14	0,92

Emaettevõtte põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamine:

	31.12.2019	31.12.2018
. Maksevõimekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,99	1,07
Võlakordaja (koguvõlg/koguvara)	0,93	0,91

2019 aastal maksis OÜ Renum Invest vastavalt OÜ-ga Kindlife sõmitud optsioonilepingule viimasele 250 tuh eur , mille alusel pidi OÜ Kindlife kandma Renumi Investile üle oma sidusettevõtte OÜ Gift kokkulepitud täiendava osaluse, kuid OÜ Kindlife vastav kohustus on senini täitmata. Poolte läbirääkimised antud tehingu täitmise osas käivad. OÜ Renum Invest vastav nõue OÜ Kindlife vastu on seetõttu kajastatud hetkel Renumi bilansis netosummas muude nõuete all, kuid OÜ -d Kindlife on informeeritud lisanduvatest trahvidest, intressidest ,viivistest ja kahjudest, mis lisanduvad sellele nõudele tulenevalt OÜ Kindlife poolsete kohustuste täitmisega viivitamisest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	75 546	1 635 340	
Finantsinvesteeringud	11 373	71 812	2
Nõuded ja ettemaksed	1 065 369	727 204	3,4
Kokku käibevarad	1 152 288	2 434 356	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 619 267	1 369 686	6
Kinnisvarainvesteeringud	3 397 496	2 684 872	7
Kokku põhivarad	5 016 763	4 054 558	
Kokku varad	6 169 051	6 488 914	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 847 734	4 875 309	8
Võlad ja ettemaksed	460 405	528 539	4,9
Kokku lühiajalised kohustised	5 308 139	5 403 848	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 659 866	1 828 892	8
Võlad ja ettemaksed	43 200	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 703 066	1 828 892	
Kokku kohustised	7 011 205	7 232 740	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 556	3 556	10
Ülekurss	92 294	92 294	
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-840 954	-604 788	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-98 328	-236 166	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	-842 154	-743 826	
Kokku omakapital	-842 154	-743 826	
Kokku kohustised ja omakapital	6 169 051	6 488 914	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	129 329	63 801	11
Muud äritulud	222 402	896 344	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-443 483	
Mitmesugused tegevuskulud	-134 336	-336 018	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 868	-202	
Ärikasum (kahjum)	208 527	180 442	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-147 809	
Intressitulud	11 401	65 167	
Intressikulud	-255 160	-294 527	
Muud finantstulud ja -kulud	-59 621	-38 839	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-94 853	-235 566	
Tulumaks	-3 475	-600	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-98 328	-236 166	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-98 328	-236 166	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	208 527	180 442
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	8 868	202
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-222 402	-896 344
Kokku korrigeerimised	-213 534	-896 142
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-111 927	132 582
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	35 776	-134 345
Muud rahavood äritegevusest	0	8 561
Kokku rahavood äritegevusest	-81 158	-708 902
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-990 757	-45 734
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	498 667	1 199 166
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-249 581	-25 336
Antud laenud	-251 500	0
Antud laenude tagasimaksed	0	775 000
Laekunud intressid	0	208 853
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-993 171	2 111 949
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	767 000	1 190 000
Saadud laenude tagasimaksed	-963 601	-748 741
Makstud intressid	-285 921	-587 709
Makstud dividendid	377	478
Makstud ettevõtte tulumaks	-3 425	-550
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-485 570	-146 522
Kokku rahavood	-1 559 899	1 256 525
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 635 340	378 569
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 559 899	1 256 525
Valuutakursside muutuste mõju	105	246
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	75 546	1 635 340

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556		1 278	-1 105 798	-1 101 964
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-236 166	-236 166
Muud muutused omakapitalis	1 000	92 294		501 010	594 304
31.12.2018	3 556	92 294	1 278	-840 954	-743 826
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-98 328	-98 328
31.12.2019	3 556	92 294	1 278	-939 282	-842 154

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Renum Invest 2019.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.

Vigade korrigeerimine

2018 aasta kasumiaruanne:

oli	muutus	parandatud
Muud äritulud	1186166 -289822	896344
Kaubakulud	-733305 289822	-443483

Konsolideeritud aruande koostamine

Kontserni aruandes on ema- ja tütarettevõtete finantsaruanded konsolideeritud rida-realt meetodil ja elimineeritud 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 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. Lühi- ja pikaajalisi 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 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 algsele arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitaalis.

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 investeerigu 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 laekavas 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

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
	Aktsiad ja osad	
31.12.2017	109 650	109 650
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-37 838	-37 838
31.12.2018	71 812	71 812
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-60 439	-60 439
31.12.2019	11 373	11 373

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	180 256	180 256	
Ostjatelt laekumata arved	180 256	180 256	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 752	3 752	4
Muud nõuded	622 230	622 230	
Laenunõuded	546 693	546 693	
Intressinõuded	74 241	74 241	
Viitlaekumised	1 296	1 296	
Ettemaksed	9 131	9 131	
Tulevaste perioodide kulud	9 131	9 131	
Muud nõuded	250 000	250 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 065 369	1 065 369	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	66 391	66 391	
Ostjatelt laekumata arved	66 391	66 391	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 838	16 838	4
Muud nõuded	639 622	639 622	
Laenunõuded	546 734	546 734	
Intressinõuded	92 888	92 888	
Ettemaksed	4 353	4 353	
Tulevaste perioodide kulud	4 353	4 353	
Kokku nõuded ja ettemaksed	727 204	727 204	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		3 475		600
Käibemaks		2 400		0
Sotsiaalmaks		150		150
Ettemaksukonto jääk	3 752		16 838	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 752	6 025	16 838	750

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12142834	Kasemetsa Arendus OÜ	Eesti	valdusfirmade tegevus	100	100
50103683421	STP Invest SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103683538	RE Managament SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
50103669451	LI Invest Latvia SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103381799	Baltic Real Estate Investment SIA	Läti	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
40003867685	RP-Property SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
Kasemetsa Arendus OÜ	132 500	132 500
BalticReal Estate Investment SIA	2 800	2 800
RP-Property SIA	2 828	2 828
STP Invest SIA	30 688	30 688
Re Managament SIA	180 656	180 656
RE Invest Latvia SIA	630 049	630 049
ULM Invest SIA	5 656	5 656
RPH Holding SIA	5 730	5 730
RI Group Latvia SIA	2 846	2 846
Briana Investment 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
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 845 609	2 845 609

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aksiad ja osad	
31.12.2017	1 331 514	1 331 514
Soetamine	603 072	603 072
Müük müügihinnas või lunastamine	-417 091	-417 091
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-147 809	-147 809
31.12.2018	1 369 686	1 369 686
	Kokku	
	Aksiad ja osad	
31.12.2018	1 369 686	1 369 686
Soetamine	249 581	249 581
31.12.2019	1 619 267	1 619 267

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	2 928 960	0	2 928 960
Akumuleeritud kulum		0	
Jääkmaksumus	2 928 960	0	2 928 960
Ostud ja parendused	45 734	0	45 734
Müügid	-289 822	0	-289 822
31.12.2018			
Soetusmaksumus	2 684 872	0	2 684 872
Akumuleeritud kulum		0	
Jääkmaksumus	2 684 872	0	2 684 872
Ostud ja parendused	21 706	969 051	990 757
Müügid	-269 265	0	-269 265
Amortisatsioonikulu	0	-8 868	-8 868
31.12.2019			
Soetusmaksumus	2 437 313	969 051	3 406 364
Akumuleeritud kulum		-8 868	-8 868
Jääkmaksumus	2 437 313	960 183	3 397 496

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	4 678 708	4 678 708			4-6%	EUR	2020
Swedbank	169 026	169 026			2,29%	EUR	2020
Lühiajalised laenud kokku	4 847 734	4 847 734					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	1 659 866		1 659 866		2,29%	EUR	30.09.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 659 866		1 659 866				
Laenukohustised kokku	6 507 600	4 847 734	1 659 866				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	4 710 045	4 710 045			4-6%	EUR	2019
Swedbank	165 264	165 264			2,29%	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	4 875 309	4 875 309					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	1 828 892		1 828 892		2,29%	EUR	30.09.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 828 892		1 828 892				
Laenukohustised kokku	6 704 201	4 875 309	1 828 892				

Swedbanga laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule asukohaga Tuglase tn.14, Tartu;Ülikooli 10/12, Tartu;Anne 40, Tartu;Narva mnt.2, Tartu; Anne 36, Tartu.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	8 386	8 386		
Maksuvõlad	6 025	6 025		4
Muud võlad	441 194	441 194		
Intressivõlad	430 332	430 332		
Muud viitvõlad	10 862	10 862		
Saadud ettemaksed	48 000	4 800	43 200	
Tulevaste perioodide tulud	4 800	4 800		
Muud saadud ettemaksed	43 200		43 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	503 605	460 405	43 200	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	200	200		
Maksuvõlad	750	750		4
Muud võlad	501 789	501 789		
Intressivõlad	491 093	491 093		
Muud viitvõlad	10 696	10 696		
Saadud ettemaksed	25 800	25 800		
Kokku võlad ja ettemaksed	528 539	528 539		

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	3 556	3 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	96 138	38 420
Läti	33 191	25 381
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	129 329	63 801
Kokku müügitulu	129 329	63 801
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	129 329	63 801
Kokku müügitulu	129 329	63 801

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	222 402	896 344
Kokku muud äritulud	222 402	896 344

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	4 580	5 062
Energia	11 660	0
Elektrienergia	11 660	0
Mitmesugused bürookulud	49 977	46 786
Uurimis- ja arengukulud	4 813	118 671
Lähetuskulud	3 653	1 819
Riiklikud ja kohalikud maksud	19 159	18 674
Reklaamikulud	980	15 210
Juriidilised kulud, konsultatsioonid	28 881	100 796
Muud	10 633	29 000
Kokku mitmesugused tegevuskulud	134 336	336 018

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Palgalisi töötajaid ei olnud.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele 2019.a. tasu ei makstud.

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	105	246
aktsiate mahakandmine	-60 200	0
muud	474	-39 085
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-59 621	-38 839

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	264 241	5 109 040	251 388	5 171 138

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad								
seotud laenud	1 500	0	0	767 000	798 337	241 374	4-6%	EUR

2018	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	0	90 000	607 308	4-6%	EUR

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	11 545	1 463 813
Finantsinvesteeringud	11 373	71 812
Nõuded ja ettemaksed	4 562 211	4 169 805
Kokku käibevarad	4 585 129	5 705 430
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	768 279	768 279
Finantsinvesteeringud	1 369 686	1 369 686
Kokku põhivarad	2 137 965	2 137 965
Kokku varad	6 723 094	7 843 395
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	4 207 734	4 875 309
Võlad ja ettemaksed	410 378	461 093
Kokku lühiajalised kohustised	4 618 112	5 336 402
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 659 866	1 828 892
Kokku pikaajalised kohustised	1 659 866	1 828 892
Kokku kohustised	6 277 978	7 165 294
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 556	3 556
Ülekurs	92 294	92 294
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	580 973	903 781
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-232 985	-322 808
Kokku omakapital	445 116	678 101
Kokku kohustised ja omakapital	6 723 094	7 843 395

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	0	38 420
Mitmesugused tegevuskulud	-10 257	-127 933
Kokku ärikasum (-kahjum)	-10 257	-89 513
Intressitulud	72 122	247 902
Intressikulud	-235 206	-294 527
Muud finantstulud ja -kulud	-59 644	-186 670
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-232 985	-322 808
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-232 985	-322 808

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-10 257	-89 513
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	384	119 607
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	0	-2 695
Makstud intressid	0	263
Muud rahavood äritegevusest	0	132 156
Kokku rahavood äritegevusest	-9 873	159 818
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-25 336
Antud laenud	-324 500	-525 500
Antud laenude tagasimaksed	0	1 484 812
Laekunud intressid	4 168	335 120
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-320 332	1 269 096
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	127 000	1 190 000
Saadud laenude tagasimaksed	-963 601	-748 741
Makstud intressid	-285 921	-587 709
Makstud dividendid	354	184
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 122 168	-146 266
Kokku rahavood	-1 452 373	1 282 648
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 463 813	180 919
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 452 373	1 282 648
Valuutakursside muutuste mõju	105	246
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 545	1 463 813

Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556		1 278	505 370	509 204
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-322 808	-322 808
Muud muutused omakapitalis	1 000	92 294		398 411	491 705
31.12.2018	3 556	92 294	1 278	580 973	678 101
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-232 985	-232 985
31.12.2019	3 556	92 294	1 278	347 988	445 116

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

OÜ Renum Invest (registrikood: 10192868) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUHAN KOLK	Juhatuse liige	30.06.2020

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 31.12.2019 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 31.12.2019 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 arvestuseksptertide 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 arvamus. 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 arvamus 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 arvamus. 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 OÜ

Nexia international liige

Auditoortevõtja tegevusloa number 59

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

30.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Renum Invest (registrikood: 10192868) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	30.06.2020
MARGIT LEPPIK	Vandeaudiitor	30.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-840 954
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-98 328
Kokku	-939 282

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Past	35503262711	Eesti	1778 EUR (Lihtomand)
Juhan Kolk	35612242721	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1778 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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