

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Renum Invest

registrikood: 10192868

tänavatänu nimi: Ülikooli tn 12

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	18
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	19
Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	19
Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	20
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

Kontsern OÜ Renum Invest on investeerimisettevõtte, kellel on mitmeid tütarettevõtteid ning kes on vähemusosanik mitmetes ettevõtetes. 2020.a jätkas Renum Invest tütarettevõtete haldamist ja korraldas 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:

	31.12.2020	31.12.2019
Maksevõimekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,24	0,22
Võlakordaja (koguvõlg/koguvara)	1,15	1,14

Emaettevõtte põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamine:

	31.12.2020	31.12.2019
. Maksevõimekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,90	0,99
Võlakordaja (koguvõlg/koguvara)	0,95	0,93

2019 aastal maksis OÜ Renum Invest vastavalt OÜ-ga Kindlife sõlmitud optsoonilepingule 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.

OÜ Renum Invest vastav nõue OÜ Kindlife vastu on seetõttu kajastatud hetkel Renumi bilansis netosummas muude nõuete all. OÜ Kindlife ja tema juhatuse liikme ning suurosaniku Palton Tinni vastu on Renum Invest algatanud mitu kohtuvaidlust, mis käesoleva majandusaasta aruande esitamise kuupäevaks ei ole veel lahenduseni jõudnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	390 344	75 546	
Finantsinvesteeringud	20 916	11 373	2
Nõuded ja ettemaksed	1 188 956	1 065 369	3,4
Kokku käibevarad	1 600 216	1 152 288	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 870 149	1 619 267	6
Kinnisvarainvesteeringud	3 551 910	3 397 496	7
Kokku põhivarad	5 422 059	5 016 763	
Kokku varad	7 022 275	6 169 051	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 963 500	4 847 734	8
Võlad ja ettemaksed	545 772	460 405	4,9
Kokku lühiajalised kohustised	6 509 272	5 308 139	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 561 325	1 659 866	8
Võlad ja ettemaksed	578	43 200	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 561 903	1 703 066	
Kokku kohustised	8 071 175	7 011 205	
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)	-939 283	-840 954	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-206 745	-98 328	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	-1 048 900	-842 154	
Kokku omakapital	-1 048 900	-842 154	
Kokku kohustised ja omakapital	7 022 275	6 169 051	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	82 566	129 329	11
Muud äritulud	4 024	222 402	12
Mitmesugused tegevuskulud	-163 897	-134 336	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-17 736	-8 868	7
Ärikasum (kahjum)	-95 043	208 527	
Intressitulud	14 738	11 401	
Intressikulud	-128 304	-255 160	
Muud finantstulud ja -kulud	5 677	-59 621	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-202 932	-94 853	
Tulumaks	-3 813	-3 475	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-206 745	-98 328	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-206 745	-98 328	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-95 043	208 527	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	17 736	8 868	7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-222 402	
Kokku korrigeerimised	17 736	-213 534	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-24 348	-111 927	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-44 088	35 776	
Laekunud intressid	1	0	
Muud rahavood äritegevusest	-3 400	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-149 142	-81 158	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-172 151	-990 757	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	498 667	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-250 882	-249 581	6
Antud laenud	-89 500	-251 500	3
Antud laenude tagasimaksed	1 662	0	3
Laekunud intressid	3 338	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-507 533	-993 171	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 103 000	767 000	8
Saadud laenude tagasimaksed	-85 776	-963 601	8
Makstud intressid	-41 522	-285 921	
Makstud dividendid	0	377	
Makstud ettevõtte tulumaks	-3 763	-3 425	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	971 939	-485 570	
Kokku rahavood	315 264	-1 559 899	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	75 546	1 635 340	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	315 264	-1 559 899	
Valuutakursside muutuste mõju	-466	105	15
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	390 344	75 546	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	3 556	92 294	1 278	-939 282	-842 154
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-206 745	-206 745
Muud muutused omakapitalis				-1	-1
31.12.2020	3 556	92 294	1 278	-1 146 028	-1 048 900

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Renum Invest 2020.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 alusprintsiipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse printsiipidest.

OÜ Renum Invest arvestus- ja esitusvaluutaks on EUR.

Konsolideeritud aruande koostamine

Kontserni aruandes on ema- ja tütarettevõtete finantsaruanded konsolideeritud rida-realt meetodil ja elimineeritud 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 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 laekuvas 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.

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	
31.12.2018	71 812	71 812
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-60 439	-60 439
31.12.2019	11 373	11 373
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	9 543	9 543
31.12.2020	20 916	20 916

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	210 144	210 144	
Ostjatelt laekumata arved	210 144	210 144	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 640	1 640	4
Muud nõuded	969 364	969 364	
Laenunõuded	883 453	883 453	
Intressinõuded	85 641	85 641	
Viitlaekumised	270	270	
Ettemaksed	7 808	7 808	
Tulevaste perioodide kulud	7 808	7 808	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 188 956	1 188 956	

	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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		3 808		3 475
Käibemaks				2 400
Sotsiaalmaks		150		150
Ettemaksukonto jääk	1 640		3 752	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 640	3 958	3 752	6 025

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
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

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2019	Muud muutused	31.12.2020
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	350 000	980 049
ULM Invest SIA	5 656		5 656
RPH Holding SIA	5 730		5 730
RI Group Latvia SIA	2 846	-6	2 840
Briana Investment SIA	352 845	240 000	592 845
Juglas Investment SIA	302 845	20 000	322 845
Mets Investment SIA	222 845	45 000	267 845
Narvas Investment SIA	482 845		482 845
LI Invest Latvia SIA	490 476	44 996	535 472
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 845 609	699 990	3 545 599

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku	
		Aktsiad 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
		Kokku	
		Aktsiad ja osad	
31.12.2019	1 619 267		1 619 267
Soetamine	250 882		250 882
31.12.2020	1 870 149		1 870 149

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	109 376	62 775	172 151
Amortisatsioonikulu	0	-17 736	-17 736
Muud muutused		-1	-1
31.12.2020			
Soetusmaksumus	2 546 689	1 031 825	3 578 514
Akumuleeritud kulum		-26 604	-26 604
Jääkmaksumus	2 546 689	1 005 221	3 551 910

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	5 781 708	5 781 708			4-6%	EUR	2021
Swedbank	181 792	181 792			2,29%	EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	5 963 500	5 963 500					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	1 561 325		1 561 325		2,29%	EUR	30.09.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 561 325		1 561 325				
Laenukohustised kokku	7 524 825	5 963 500	1 561 325				
	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				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	13 843	13 843		
Maksuvõlad	3 958	3 958		4
Muud võlad	527 971	527 971		
Intressivõlad	517 114	517 114		16
Muud viitvõlad	10 857	10 857		
Saadud ettemaksed	578		578	
Muud saadud ettemaksed	578		578	
Kokku võlad ja ettemaksed	546 350	545 772	578	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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		16
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	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 556	3 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	55 950	96 138
Läti	26 616	33 191
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	82 566	129 329
Kokku müügitulu	82 566	129 329
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	82 566	129 329
Kokku müügitulu	82 566	129 329

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	222 402
Muud	4 024	0
Kokku muud äritulud	4 024	222 402

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	-4 989	-4 580
Energia	-19 281	-11 660
Elektrienergia	-19 281	-11 660
Mitmesugused bürookulud	-48 600	-49 977
Uurimis- ja arengukulud	-1 350	-4 813
Lähetuskulud	-679	-3 653
Riiklikud ja kohalikud maksud	-23 329	-19 159
Reklaamikulud	-1 274	-980
Juriidilised kulud, konsultatsioonid	-48 355	-28 881
Muud	-16 040	-10 633
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-163 897	-134 336

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Palgalisi töötajaid ei olnud.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele 2020.a. tasu ei makstud.

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-466	105
aktsiate ümberhindamine	9 543	-60 200
muud	-3 400	474
Kokku muud finantstulud ja -kulud	5 677	-59 621

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	275 641	6 298 822	264 241	5 109 040

Laenud

2020	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Seotud laenud	1 103 000	4-6%	EUR

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

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	313 434	11 545
Finantsinvesteeringud	20 916	11 373
Nõuded ja ettemaksed	4 573 671	4 562 211
Kokku käibevarad	4 908 021	4 585 129
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 118 279	768 279
Finantsinvesteeringud	1 370 186	1 369 686
Kokku põhivarad	2 488 465	2 137 965
Kokku varad	7 396 486	6 723 094
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	4 982 500	4 207 734
Võlad ja ettemaksed	456 702	410 378
Kokku lühiajalised kohustised	5 439 202	4 618 112
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 561 325	1 659 866
Kokku pikaajalised kohustised	1 561 325	1 659 866
Kokku kohustised	7 000 527	6 277 978
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 556	3 556
Ülekurss	92 294	92 294
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	347 987	580 973
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-49 156	-232 985
Kokku omakapital	395 959	445 116
Kokku kohustised ja omakapital	7 396 486	6 723 094

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused tegevuskulud	-19 292	-10 257
Kokku ärikasum (-kahjum)	-19 292	-10 257
Intressitulud	48 960	72 122
Intressikulud	-84 501	-235 206
Muud finantstulud ja -kulud	5 677	-59 644
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-49 156	-232 985
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-49 156	-232 985

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-19 292	-10 257
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	384
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 345	0
Muud rahavood äritegevusest	-3 400	0
Kokku rahavood äritegevusest	-19 347	-9 873
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-350 000	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-500	0
Antud laenud	-272 500	-324 500
Antud laenude tagasimaksed	306 662	0
Laekunud intressid	3 338	4 168
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-313 000	-320 332
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	762 000	127 000
Saadud laenude tagasimaksed	-85 776	-963 601
Makstud intressid	-41 522	-285 921
Makstud dividendid	0	354
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	634 702	-1 122 168
Kokku rahavood	302 355	-1 452 373
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 545	1 463 813
Raha ja raha ekvivalentide muutus	302 355	-1 452 373
Valuutakursside muutuste mõju	-466	105
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	313 434	11 545

Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-49 156	-49 156
Muud muutused omakapitalis				-1	-1
31.12.2020	3 556	92 294	1 278	298 831	395 959

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2021

OÜ Renum Invest (registrikood: 10192868) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUHAN KOLK	Juhatuse liige	29.06.2021

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 31.12.2020 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 31.12.2020 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

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 arvamusel. 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 või tingimuste 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 auditiarvamusel 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

Auditoorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

01.07.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Renum Invest (registrikood: 10192868) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	01.07.2021
MARGIT LEPPIK	Vandeaudiitor	01.07.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-939 283
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-206 745
Kokku	-1 146 028

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