

Kinnisvarainvest OÜ

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Kinnisvarainvest

registrikood: 10036424

tänav a nimi, maja number: Narva mnt 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6143322

e-posti aadress: alg@alg.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 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Laenunõuded	13
Lisa 6 Varud	13
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 10 Laenukohustised	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 13 Müügitulu	18
Lisa 14 Muud äritulud	18
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Olulised käibevara allahindlused	19
Lisa 19 Seotud osapooled	19
Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva	21
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Lisa 25 Majandusolukorra mõju	26
Aruande allkirjad	27
Vandeauditori aruanne	28

TEGEVUSARUANNE

Kinnisvarainvest OÜ moodustati 1996. aastal. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine ja kinnisvara ostu-müügitehingute finantseerimine.

Kinnisvarainvest OÜ esitab 2021.a. konsolideeritud aruande. Kontsern koosneb kuuest äriühingust:

- Eesti emaettevõttest Kinnisvarainvest OÜ (edaspidi "emaettevõtte"),
- Eesti tütarettevõttest Laenuguru OÜ (100% osalus, põhitegevuseks on laenu andmine),
- Leedu tütarettevõttest UAB Kinnisvarainvest (100% osalus, põhitegevuseks on kinnisvara arendamine, moodustati 2006.a.),
- Leedu tütarettevõttest UAB Palangos namai (75% osalus, põhitegevuseks on kinnisvaraga seotud abitegevus, moodustati 2016.a.),
- Eesti sidusettevõttest Odav Vara OÜ (50% osalus, põhitegevuseks on kinnisvara üürile andmine, omandati 2019.a.),
- MTÜ Pirnipuu Vesi (50% osalus, põhitegevuseks on vee-ettevõtja, omandati 2018.a.).

Kontserni 2021. aasta puhaskasum oli 300 tuhat eurot, emaettevõtte ja kolm tütarettevõtet lõpetasid aruandeaasta kasumiiga. 2021. aasta peamisteks tulualliketeks olid kinnisvara haldamine ja maaklertegevus, samuti laenuintressid ja lepingutasud.

Tulevikukavad:

Keerulistele oludele vaatamata püsib lootus majanduskriis sügiseks seljatada.

Nii Eesti kui ka ülejäänud maailma majanduse edasine käekäik on seotud Venemaa sõjalise agressiooniga ning sellega, millise suuna sõda võtab. Praegustes oludes tehtud prognoose ümbritseb ulatuslik määramatus, sest nii toormete hinnad kui ka tarneahelaprobleemide laheneda sõltuvad olulisel määral sõja käigust ja lääneriikide sanktsioonidest Venemaale.

Eesti panga prognoosi järgi on selle aasta kokkuvõttes oodata majanduse nullkasvu või mõningast kahanemist püsihindades. Kahjuks on paratamatu, et osa inimesi kaotab töö, sest kaubavahetuse piirangute tõttu lõpetavad mitmed firmad tegevuse või vähemalt äritegevuse Venemaaga.

Majanduslik, sotsiaalne ja poliitiline olukord on jätkuvalt väga muutlik. Kuna julgeolekukriisi edasine käekäik on suuresti prognoosimatu, ei ole hetkel mõtet teha ka majanduslikult ega ka kinnisvaraturul üldiselt kuigi pikaajalisi prognoose. Ettevõtete jaoks on tarneahelate kriis taas tugevalt esile kerkinud ning kinnisvaraturgu puudutavate sektorite osas on puidu- kui ka metallitööstus lähikuudel tõenäoliselt taas raskustesse sattumas. Võib arvata, et nii mõnedki ehitusettevõtted või ka arendusprojektid võivad peatselt hätta sattuda ja ehitusaktiivsus taas väheneb.

Kuigi seni on arendusprojektide ja laenuportfelli kvaliteet püsinud suhteliselt hea, tasub meele pidada, et kriisil on majandusele endiselt tõsine negatiivne mõju ning makseraskused võivad hakata avalduma alles 2022. aastal.

Tänu sellele ei ole juhtkonnal võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majandusolukorra mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile tulevikus. Kuid juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõttele jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Peamised finantssuhtarvud

	2021	2020
Müügitulu (tuh EUR)	339	782
Käibe kasv/ kahanemine (%)	-56%	13%
Puhaskasum / -kahjum (tuh EUR)	300	657
Puhasrentaablus %	88%	84%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,0	5,6

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- ☐ Käibe kasv (%) = (müügitulu 2021 – müügitulu 2020) / müügitulu 2020 * 100
- ☐ Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- ☐ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Andrei Tšernõšev, juhatuse liige

Eduard Kimask, juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	754	743	2
Finantsinvesteeringud	40	30	3
Nõuded ja ettemaksed	766	1 016	4
Varud	1 048	590	6
Kokku käibevarad	2 608	2 379	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13	13	8
Nõuded ja ettemaksed	1 610	1 911	4
Materiaalsed põhivarad	152	140	9
Kokku põhivarad	1 775	2 064	
Kokku varad	4 383	4 443	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	566	129	10
Võlad ja ettemaksed	301	294	11
Kokku lühiajalised kohustised	867	423	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 908	2 586	10
Kokku pikaajalised kohustised	1 908	2 586	
Kokku kohustised	2 775	3 009	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 325	786	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	274	636	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 602	1 425	
Vähemusosalus	6	9	
Kokku omakapital	1 608	1 434	
Kokku kohustised ja omakapital	4 383	4 443	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	339	782	13
Muud äritulud	111	333	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-23	-312	15
Mitmesugused tegevuskulud	-97	-55	16
Tööjõukulud	-31	-43	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-28	-25	9
Olulised käibevara allahindlused	-31	-42	18
Muud ärikulud	0	-1	
Ärikasum (kahjum)	240	637	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	13	
Intressitulud	224	187	
Intressikulud	-133	-145	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	331	692	
Tulumaks	-31	-35	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	300	657	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	274	636	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	26	21	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	240	637	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	28	25	9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-2	-332	
Muud korrigeerimised	-126	-19	
Kokku korrigeerimised	-100	-326	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	29	452	
Varude muutus	-458	250	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9	26	
Makstud ettevõtte tulumaks	-31	-35	
Kokku rahavood äritegevusest	-311	1 004	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1	-3	23
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	8	39	9, 23
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-41	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	710	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-10	0	3
Antud laenud	-1 896	-2 910	
Antud laenude tagasimaksed	2 412	1 930	
Laekunud intressid	230	179	
Laekunud dividendid	97	13	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	840	-83	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	464	1 542	
Saadud laenude tagasimaksed	-713	-1 690	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-37	-91	
Makstud intressid	-135	-266	
Makstud dividendid	-97	-70	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-518	-575	
Kokku rahavood	11	346	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	743	397	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11	346	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	754	743	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2019	3	856	7	866
Aruandeaasta kasum (kahjum)		636	21	657
Väljakuulutatud dividendid		-70	-19	-89
31.12.2020	3	1 422	9	1 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)		274	26	300
Väljakuulutatud dividendid		-97	-29	-126
31.12.2021	3	1 599	6	1 608

Emaettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 1 278 euro.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvarainvest OÜ (edaspidi ka "emaettevõtte") ja tema tütaretevõtete (edaspidi koos "kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus.

Vastavalt raamatupidamise seadusele sõltub raamatupidamise aastaaruandes kohustuslikult esitatava informatsiooni hulk ettevõtte suurusest. Raamatupidamise seadusel toodud kriteeriumide järgi kuulub ettevõtte väikeettevõtjate hulka. Seetõttu tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandes eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütaretevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütaretevõtted) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütaretevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele

Tütaretevõtted

Tütaretevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Tütaretevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütaretevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Tütaretevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütaretevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana, negatiivset firmaväärtust kajastatakse aruandeperioodi tuluna. Juhul, kui tütaretevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütaretevõtte tulused ja kulused kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütaretevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütaretevõtte müügist. Juhul, kui tütaretevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütaretevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtteks, ühisettevõtteks või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses.

Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarade osts ja müüki kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil Kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu).

Õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade osts ja müügi arvestusel kajastatakse soetatavate varade tehingu- ja aruandekuupäeva vahelisel perioodil toimunud väärtuse muutust aruandeperioodi kasumi või kahjumina.

Raha ja raha lähendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja

arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühi- ja pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühi- ja pikaajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha lähendi mõistele.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtte arvestusvaluuta on euro). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajad

Välismaal asuvate tütarettevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber emaettevõtte esitusvaluutasse. Meie juhtumil langeb välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta emaettevõtte esitusvaluutaga kokku.

Varud

Varudena kontsernis kajastatakse omandatud ja/või arendatud kinnistud müügiks.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kontserni kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on keskmiselt 50 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse vara amortisatsiooni muutused edasiulatuvalt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	5-7 aastat

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul

lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispiirangutest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühi- ja pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummal. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Välismaised tütarettevõtted

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja konsolideeritud majandusaasta aruanne edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Leedu asuva tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib selle riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Leedu kehtib tulumaksumäär 15%.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suurus tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Kassa	28	54
Pank	726	689
Kokku raha	754	743

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2019	30	30
31.12.2020	30	30
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	30	30
Soetamine	10	10
31.12.2021	40	40

Lühiajalise finantsinvesteeringuna näidatakse bilansis tütaretevõtte deposiit pangas.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	97	97	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	102	102	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5	-5	0	0	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	11	0	0	
Laenunõuded	2 264	654	1 400	210	5
Muud nõuded	2	2	0	0	
Intressinõuded	2	2	0	0	
Ettemaksed	1	1	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1	1	0	0	
Muud n'jused	1	1	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 376	766	1 400	210	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	99	99	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	104	104	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5	-5	0	0	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31	31	0	0	
Laenunõuded	2 780	869	1 614	297	5
Muud nõuded	8	8	0	0	
Intressinõuded	8	8	0	0	
Ettemaksed	14	14	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	14	14	0	0	
Võla tasumise kokkuleppe	19	19			
Muud nõuded	13	13	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad laenud	-37	-37	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 927	1 016	1 614	297	

Lisa 5 Laenunõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	2 264	654	1 400	210	2%-12%	EUR	2021.a. - 2030.a.	4

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	2 780	869	1 614	297	3%-12%	EUR	2021.a. - 2030.a.	4

Lisa 6 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tooraine ja materjal	0	3
Lõpetamata toodang	778	587
Müügiks ostetud kaubad	3	0
Ettemaksed varude eest	267	0
Kokku varud	1 048	590

Lõpetamata toodanguna on bilansis kajastatud Eestis asuvad arendamiseks olevad kinnistud.

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
300541852	UAB Kinnisvarainvest	Leedu	Kinnisvara arendus	100	100
304388005	UAB Palangos namai	Leedu	Kinnisvara abitegevus	75	75
11990164	Laenuguru OÜ	Eesti	Laenuandmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
UAB Kinnisvarainvest	0	0
UAB Palangos namai	2	2
Laenuguru OÜ	96	96
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	98	98

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte valitseva mõju all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Konsolideerimata bilansis olevad tütarettevõtte osad on kajastatud soetusmaksumuses pikaajaliste finantsinvesteeringutena (Lisa 21). Juhatuse hinnangul pole aruandekuupäeval finantsinvesteeringu väärtuse languse kohta mingeid märke, va UAB Kinnisvarainvest, mille omakapital on endiselt negatiivne.

Investeering UAB Kinnisvarainvest kapitalisse hinnati konsolideerimata bilansis nullini alla.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
12084108	Odav Vara OÜ	Eesti	Kinnisvara üürile andmine	50	50
80328559	Pirnipuu Vesi MTÜ	Eesti	Vee-ettevõtja	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
Odav Vara OÜ	1	1
Pirnipuu Vesi MTÜ	12	12
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	13	13

Investeering sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (Lisa 21). Juhatuse hinnangul ei ole aruandekuupäeva seisuga märke seotud ettevõtetes tehtud finantsinvesteeringute väärtuse langusest.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Ettemaksed	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	215	0	215
Akumuleeritud kulum	-145	0	-145
Jääkmaksumus	70	0	70
Ostud ja parendused	113	3	116
Muud ostud ja parendused	113	3	116
Amortisatsioonikulu	-25		-25
Müügid (jääkmaksumuses)	-21		-21
31.12.2020			
Soetusmaksumus	254	3	257
Akumuleeritud kulum	-117	0	-117
Jääkmaksumus	137	3	140
Ostud ja parendused	49	-3	46
Amortisatsioonikulu	-28		-28
Müügid (jääkmaksumuses)	-6		-6
31.12.2021			
Soetusmaksumus	265	0	265
Akumuleeritud kulum	-113	0	-113
Jääkmaksumus	152	0	152

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	8	39
Transpordivahendid	8	39
Kokku	8	39

Uusi autosid ostetakse kapitaliisingu tingimustel.

Lisa 10 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	381	33	215	133	6,5%	EUR	2022.a. - 2031.a.
Muud laenud	1 990	518	1 472	0	0%-10%	EUR	2022.a. - 2027.a.
Pikaajalised laenud kokku	2 371	551	1 687	133			
Kapitalirendikohustised kokku	103	15	88	0			
Laenukohustised kokku	2 474	566	1 775	133			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	68	68			0%-5.5%	EUR	2021.a.
Lühiajalised laenud kokku	68	68					
Pikaajalised laenud							
Panga laenud	588	41	302	245	6.5%	EUR	2022.a. - 2030.a.
Muud laenud	1 964	0	1 724	240	5% - 6.5%	EUR	2022.a. - 2027.a.
Pikaajalised laenud kokku	2 552	41	2 026	485			
Kapitalirendikohustised kokku	95	20	75	0			
Laenukohustised kokku	2 715	129	2 101	485			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	152	127
Kokku	152	127

Saadud pangalaenude tagatiseks on panga kasuks seatud hüpoteegid laenusaaajate omanduses olevatele kinnisasjadele.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	19	19	0	0
Maksuvõlad	55	55	0	0
Muud võlad	223	223	0	0
Intressivõlad	223	223	0	0
Muud võlad	4	4	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	301	301	0	0

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	13	13	0	0
Võlad töövõtjatele	17	17	0	0
Maksuvõlad	39	39	0	0
Muud võlad	224	224	0	0
Intressivõlad	224	224	0	0
Muud võlad	1	1	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	294	294	0	0

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Tingimuslikud kohustised			
Võimalikud dividendid	1 230	1 093	
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	308	273	
Kokku tingimuslikud kohustised	1 538	1 366	24

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on vastavalt Eesti Raamatupidamise seadusele summa, millest aktsiaselts võib teha aktsionäridele väljamakseid.

Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt on arvatud 20% brutodividendidelt. Teatud tingimustel võivad välja makstud dividendid olla maksuvabad või maksustatud tulumaksuga summas 14/86 netodividendidelt.

Tingimuslikud kohustised seoses Maksuametiga.

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtjast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2020. ja 2021. aastatel maksuauditit läbi ei viidud.

Kontserni emaettevõtja juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 13 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	57	430
Leedu	282	352
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	339	782
Kokku müügitulu	339	782
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	10	384
Autode kasutusrent	14	14
Ärinõustamine ja juhtimisteenused	16	378
Muu vara müük	0	6
Kinnisvarahaldus	208	0
Lepingutasud	16	0
Vahendustasud	75	0
Kokku müügitulu	339	782

Lisa 14 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	314	
Kasum materiaalse põhivarade müügist	2	18	9
Trahvid, viivised ja hüvitised	7	0	
Kasum õiguste müügist	25	0	
Garantiitasu	77	0	
Muud	0	1	
Kokku muud äritulud	111	333	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	5	214
Müügi eesmärgil ostetud teenused	5	0
Vahendustasu	13	98
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	23	312

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	38	3
Administratiiv- ja bürookulud	59	52
Kokku mitmesugused tegevuskulud	97	55

Lisa 17 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	26	37
Sotsiaalmaksud	5	6
Kokku tööjõukulud	31	43
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 18 Olulised käibevara allahindlused

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete muutus	-31	-42	
Kokku olulised käibevara allahindlused	-31	-42	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-5	0	4
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-5	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-5	-5	4

Lisa 19 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36	391
Kokku nõuded ja ettemaksed	36	391
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	208	24
Kokku laenukohustised	208	24
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõttjad	2	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	224	224
Kokku võlad ja ettemaksed	226	224

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 148	728
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 148	728
Laenukohustised		
Sidusettevõttjad	164	168
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 183	1 388
Kokku laenukohustised	1 347	1 556

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	457	1 306	649	1 114	31
Kokku antud laenud	457	1 306	649	1 114	31

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 114	1 056	996	1 174	66
Kokku antud laenud	1 114	1 056	996	1 174	66

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	169	0	1	168	10
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 225	663	476	1 412	48
Kokku laenukohustised	1 394	663	477	1 580	58

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	168	0	4	164	10
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 412	103	78	1 395	52
Kokku laenukohustised	1 580	103	82	1 559	62

MÜÜDUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	15	0	385	15	0
Kokku müüdnud	0	15	0	385	15	0

OSTETUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7	0	0	6	0
Kokku ostetud	0	7	0	0	6	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	2	1

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Meile teadaolevalt ei ole toimunud pärast bilansipäeva ja enne aruande kinnitamist korrigeerivaid sündmusi, mida juhtkond pole avalikustanud, kuid mis võiksid mõjutada äriühingu koostatud bilanssi ja kasumiaruannet.

Koroonaviirusest põhjustatud kriis on kolmandat aastat järjest langenud täpselt majandusaasta aruannete koostamise kõrgajale. 2022. aasta tõi endaga kaasa lisaks sõja Ukrainas ja järsu hinnatõusu maailmaturul.

Mõju tekkepõhisust arvestades on Eesti ettevõtete jaoks tegu mittekorrigeeriva bilansipäevajärgse sündmusega. See tähendab, et nende sündmuste mõju aastaaruandele avalikustatakse lisades, mitte 31.12.2021 bilansis ning lõppenud aruandlusperioodi aruannetes (kasumiaruanne, rahavoogude aruanne jms).

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	294	35
Nõuded ja ettemaksed	180	530
Nõuded ostjate vastu	30	141
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	387
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	2
Laenunõuded	149	0
Muud nõuded	1	0
Kokku varud	778	587
Lõpetamata toodang	778	587
Kokku käibevarad	1 252	1 152
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	111	111
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	98	98
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13	13
Nõuded ja ettemaksed	990	910
Laenunõuded	990	0
Muud nõuded	0	910
Materiaalsed põhivarad	152	140
Kokku põhivarad	1 253	1 161
Kokku varad	2 505	2 313
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	53	63
Võlad ja ettemaksed	224	226
Võlad tarnijatele	1	2
Muud võlad	223	224
Kokku lühiajalised kohustised	277	289
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	967	926
Kokku pikaajalised kohustised	967	926
Kokku kohustised	1 244	1 215
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	998	895
Aruandeaasta kasum (kahjum)	260	200
Kokku omakapital	1 261	1 098
Kokku kohustised ja omakapital	2 505	2 313

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	42	421
Muud äritulud	184	45
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7	-209
Mitmesugused tegevuskulud	-34	-73
Tööjõukulud	-9	-9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-28	-25
Kokku ärikasum (-kahjum)	148	150
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	97	57
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	13
Intressitulud	66	49
Intressikulud	-51	-69
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	260	200
Aruandeaasta kasum (kahjum)	260	200

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	148	150
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	28	25
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-2	-18
Muud korrigeerimised	0	-70
Kokku korrigeerimised	26	-63
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-114	-27
Varude muutus	-191	209
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1	1
Kokku rahavood äritegevusest	-132	270
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-1	-3
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	8	39
Antud laenud	-793	-1 328
Antud laenude tagasimaksed	951	1 667
Laekunud intressid	292	41
Laekunud dividendid	97	70
Kokku rahavood investeerimistegevusest	554	486
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	34	604
Saadud laenude tagasimaksed	-11	-1 163
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-37	-91
Makstud intressid	-52	-161
Makstud dividendid	-97	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-163	-811
Kokku rahavood	259	-55
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	35	90
Raha ja raha ekvivalentide muutus	259	-55
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	294	35

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	3	965	968
Aruandeaasta kasum (kahjum)		200	200
Väljakuulutatud dividendid		-70	-70
31.12.2020	3	1 095	1 098
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-98	-98
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		369	369
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	3	1 366	1 369
Aruandeaasta kasum (kahjum)		260	260
Väljakuulutatud dividendid		-97	-97
31.12.2021	3	1 258	1 261
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-98	-98
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		378	378
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	3	1 538	1 541

Osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 1 278 eurot.

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on vastavalt Eesti Raamatupidamise seadusele summa, millest osaühing võib teha osanikele väljamakseid (Lisa 12).

Vastavalt Raamatupidamise seadusele äriühingust raamatupidamiskohustuslane, kes koostab konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande, lähtub omakapitali kohta äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel korrigeeritud konsolideerimata omakapitalist.

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital on võrdne äriühingu konsolideerimata omakapitaliga, millest on lahutatud tema bilansis kajastatud valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus ning millele on liidetud nende osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil.

Lisa 25 Majandusolukorra mõju

2022. aastal on nii Eesti, kui ka ülejäänud maailma majanduse edasine käekäik seotud Venemaa sõjalise agressiooniga ning sellega, millise suuna sõda võtab. Praegustes oludes tehtud prognoose ümbritseb ulatuslik määramatus, sest nii toormete hinnad, kui ka tarneahelaprobleemide lahenedamine sõltuvad olulisel määral sõja käigust ja lääneriikide sanktsioonidest Venemaale.

Muutunud geopoliitilised olud ja nende majandusmõju kärbivad välja vaadet veelgi ning selle aasta kokkuvõttes on Eesti Panga prognoosil oodata majanduse nullkasvu või mõningast kahanemist püsihindades. Majanduskasvu peatumise või väikese languse põhjusteks on kahanev kaubavahetus, ostujõu vähenemine oodatust kiirema hinnakasvu tõttu, ebakindluse suurenemine ja ühekordsete suurte tehingute väljajäämine.

See vähendab elanike ostujõudu, laenude tagasimaksmise võimet, uute laenude võtmise vajadust, sh uute elamupindade soetamiseks.

Aastad 2020 – 2021 olid kinnisvaraturul ja majanduses üldiselt suhteliselt keerulised, 2022 on ettearvamatu.

Kuna julgeolekukriisi edasine käekäik on suuresti prognoosimatu, ei ole hetkel mõtet teha ka majanduslikult ega ka kinnisvaraturul üldiselt kuigi pikaajalisi prognoose. Ettevõtete jaoks on tarneahelate kriis taas tugevalt esile kerkinud ning kinnisvaraturgu puudutavate sektorite osas on puidu- kui ka metallitööstus lähikuudel tõenäoliselt taas raskustesse sattumas.

2022. aasta sündmused on tõsised ning see võib sõltuvalt nii sõja kui ka majanduslike sanktsioonide edasistest arengutest tuua kaasa oluliselt laiapõhjalisemad negatiivsed muutused. Vähemalt lühiajaliselt on Eesti kinnisvaraturule mõningane jahtumine siiski justkui tervitatav, kuna 2021. aastal oli kasvutempo liialt kiire. Kuid hetkel võib juba kahtlustada, et pakkumise poolel tekivad tarneahelate kriisi tõttu ostuaktiivsuse võimaliku taastumise korral samasugused hinnakasvu survevad tegurid nagu 2021. aastal. Viimast muidugi välja arvatud juhul, kui meid ootab ees uus pikemaajaline majandussurutis. 2022. aasta algusest on nafta hind kerkinud juba ligi 60 protsendi võrra, mille juures ajalooliselt on taolised sündmused alati viinud majanduslanguseni. Lootus sureb muidugi viimasena ja kinnisvaraturule on olnud alati omane n-ö humoorikas lause, et äkki siiski seekord on teisiti.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.07.2022

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREI TŠERNÕŠEV	Juhatuse liige	15.07.2022
EDUARD KIMASK	juhatuse esimees	15.07.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kinnisvarainvest osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Kinnisvarainvest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- ja täiendavaid andmeid. Ülevaadatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 26.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusseaduse nõuete ja rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoormeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev tööväline. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Kinnisvarainvest finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Irina Somova

Vandeaudiitori number 263

I.S. AUDIITORTREENUSTE OSAÜHING

Audiitorettevõtja tegevusloa number 104

Väike-Ameerika 8-216, Tallinn, Harju maakond, 10129

15.07.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	15.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 325
Aruandeaasta kasum (kahjum)	274
Kokku	1 599
Jaotamine	
Dividendideks	1 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	99
Kokku	1 599

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	18000	42.86%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	14000	33.33%	Ei
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	10000	23.81%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eduard Kimask	37212210241	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Andrei Tšernõšev	36710010319	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6143322
E-posti aadress	alg@alg.ee