

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Kinnisvara Grupp

registrikood: 10392700

tänava/talu nimi, Rävala pst 8

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10143

telefon: +372 5040444, +372 6663111

e-posti aadress: toivo@rrk.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Müügitulu	8
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Muud ärikulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Lisa 10 Tegevuse jätkuvus	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

OÜ Kinnisvara Grupp põhitegevus on kinnisvarainvesteeringute haldamine.

OÜ Kinnisvara Grupp emaettevõtja on Riigiressursside Keskus OÜ ning ettevõtte kuulub emaettevõtja konsolideerimisgrupi koosseisu.

Osaühing omab äriotstarbelisi kinnistuid Maardus Muuga sadama ja Maardu raudteejaama läheduses 28,3 ha suurusel maaalal. Kinnistutele on planeeritud rajada raudtee konteinerterminal koos sinna juurde kuuluva teenindava struktuuriga. Tegemist on unikaalse objektiga antud piirkonnas, kuna on ainuke kompaktne koht kuhu saab rajada piisava pikkusega raudteeharud täis rongikoosseisude laadimiseks. Olemas on detailplaneering, raudtee infrastruktuuri ehitusprojekt, väljastatud on ehitusluba.

Jõelähtme vallas 3,7 ha maaalal paiknev hoonestamata kinnisvarainvesteering on samuti arendamise ootel.

Aruandeaastal soetati arendatav kinnistu 1,2 ha Jüris, Rae vallas.

Majandustegevuse tulem on kahjum - 4,7 milj.eurot (2020.a. kahjum - 107,0 tuh.eurot). Kahjum tekkis varade olulisest allahindlusest.

Olulisemad finantssuhtarvud:

	2021	2020
Müügitulu tuh. EUR	16,1	18,4
Käibe kasv %	-12	14
Puhaskasum (kahjum) tuh.€	-4 661	- 107
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	66,1	3,7
Varade rentaablus %	- 116	- 1,3
Omakapitali rentaablus %	- 162	- 6,0

Käibe kasv = (müügitulu 2021 - müügitulu 2020)/müügitulu 2020 * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara /lühiajalised kohustused

Varade rentaablus = (puhaskasum/varad kokku) * 100

Omakapitali rentaablus = (puhaskasum/ omakapital kokku) * 100

Senist ettevõtte tegevust on finantseeritud emaettevõtja poolt antud laenuga.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline ja juhatuse liikme tegevust ei tasustata. Palgalist tööjõudu pole kasutatud.

Juhatuse hinnangul on ettevõtte jätkuvalt tegutsev ning 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud jätkuvuse printsiibist lähtuvalt.

Aruandekuupäeva seisuga ei vasta ettevõtte netovara seduses ettenähtud nõuetele. Netovara taastamiseks on otsustatud luua vabatahtlik kahjumite katmise reserv, konverteerides selleks emaettevõtja laen ning muutes vastavalt ettevõtte põhikirja.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	226	2 483	
Nõuded ja ettemaksed	71 241	2 004	2
Kokku käibevarad	71 467	4 487	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 953 000	8 150 000	3
Kokku põhivarad	3 953 000	8 150 000	
Kokku varad	4 024 467	8 154 487	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 081	1 200	
Kokku lühiajalised kohustised	1 081	1 200	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 893 175	6 362 473	4,9
Kokku pikaajalised kohustised	6 893 175	6 362 473	
Kokku kohustised	6 894 256	6 363 673	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 788 002	1 895 008	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 660 603	-107 006	
Kokku omakapital	-2 869 789	1 790 814	
Kokku kohustised ja omakapital	4 024 467	8 154 487	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	16 121	18 400	5
Mitmesugused tegevuskulud	-28 977	-36 566	6
Muud ärikulud	-4 564 438	-6 160	8
Ärikasum (kahjum)	-4 577 294	-24 326	
Intressikulud	-83 309	-82 680	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 660 603	-107 006	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 660 603	-107 006	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvara Grupp 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. OÜ Kinnisvara Grupp kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Kinnisvara Grupp liigitub väikeettevõtjaks ja seetõttu koostatakse lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes arvelduskonto jääke.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa ja hooned, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks enda majandustegevuses toodete või teenuste tootmisel või halduseesmärkidel, kajastatakse bilansis kinnisvara-investeeringutena. Kinnisvarainvesteeringud on aruandekuupäeva seisuga hinnatud nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud atesteeritud hindajat, kes kasutas turuväärtuse leidmisel võrdlushinna meetodit. Kasumeid/kahjumeid kajastatakse muudes ärituludes/kuludes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulud kasumiaruandes kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulud kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

OÜ Kinnisvara Grupp seotud osapoolteks loetakse tegevjuhtkonda, emaettevõtjat ja teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Juhatuse hinnangul on ettevõtte jätkuvalt tegutsev ning 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud jätkuvuse printsiibist lähtuvalt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	71 046	71 046
Ettemaksed	195	195
Tulevaste perioodide kulud	195	195
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 241	71 241
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	738	738
Ostjatelt laekumata arved	738	738
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 266	1 266
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 004	2 004

Maksude ettemaksed ja tagasinõuded on käibemaksu ettemaks aruandekuupäeva seisuga.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	8 150 000
Ostud ja parendused	6 160
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-6 160
31.12.2020	8 150 000
Ostud ja parendused	367 438
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-4 564 438
31.12.2021	3 953 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 132	21 132

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on kasutatud atesteeritud hindajat, kes kasutas turuväärtuse leidmisel võrdleva hinna meetodit. Kinnistuid on hinnatud hoonestatmata maa turuväärtuses. Aruandekuupäeva seisuga on eksperdid hinnanud Rööpa kinnistute maksumuseks 3,2 milj.eurot (2020.a. 7,3 milj.EUR) ja Jõelähtme kinnistu 0,4 milj.EUR (2020.a.0,85 milj.EUR). Aruandeaastal on soetatud kinnistu Harju maakonnas, Rae vallas 0,35 milj.EUR (vt.lisa 9), aruandekuupäeva seisuga on hinnatud kinnistu väärtuseks 0,3 milj.EUR.

Kinnistutele Rööpa I ja Rööpa IV on seatud hüpoteek 2,8 milj.eurot emaettevõtte poolt garanteerimaks võetud laene.

Kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud on maamaks ja servituudi tasu.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Riigiressursside Keskus OÜ	6 893 175		6 893 175		2	EUR	31.12.2026	9
Pikaajalised laenud kokku	6 893 175		6 893 175					
Laenukohustised kokku	6 893 175		6 893 175					
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Riigiressursside Keskus OÜ	6 362 473		6 362 473		2	EUR	31.12.2022	9
Pikaajalised laenud kokku	6 362 473		6 362 473					
Laenukohustised kokku	6 362 473		6 362 473					

Pikaajaline laenukohustus on kajastatud koos intressiga. Põhivõlg aruandekuupäeva seisuga on 4 526 996 EUR (2020.a. 4 079 603 EUR) ja intressivõlg 2 366 179 EUR (2020.a. 2 282 870 EUR), vaata ka lisa 9.

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	16 121	18 400
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	16 121	18 400
Kokku müügitulu	16 121	18 400
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Jäätmete ladustamine	15 046	14 675
Muud teenused	1 075	3 725
Kokku müügitulu	16 121	18 400

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	1 340	1 164	
Riiklikud ja kohalikud maksud	20 742	20 742	3
Servituudi tasu	390	390	3
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	6 505	12 450	
Juriidilised teenused	0	1 820	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	28 977	36 566	

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Tööjõukulud puuduvad.

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4 564 438	6 160
Kokku muud ärikulud	4 564 438	6 160

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Riigiressursside Keskus OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Estonia Capital OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	6 893 175	6 362 473	4
Kokku laenukohustised	6 893 175	6 362 473	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	6 257 553	22 300	60	6 362 473	82 680	4
Kokku laenukohustised	6 257 553	22 300	60	6 362 473	82 680	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	6 362 473	447 393	0	6 893 175	83 309	4
Kokku laenukohustised	6 362 473	447 393	0	6 893 175	83 309	

MÜÜDUD	2021		2020
	Teenused	Põhivara	Teenused
Emaettevõtja	980		480
Kokku müüdid	980		480

OSTETUD	2021		2020
	Teenused	Põhivara	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		353 000	
Kokku ostetud		353 000	

Tegev- ega kõrgem juhtkond pole saanud tasu ega muid soodustusi.

Lisa 10 Tegevuse jätkuvus

Varade suur allahindlus on tekitanud olukorra, kus ettevõtte netovara ei vasta sedausest tulenevatele nõuetele. Kuna tegemist on arendatavate kinnistutega ning suurim kinnistu e. Rööpa kinnistu suhteliselt unikaalsete võimalustega, siis juhtkonna hinnagul on ettevõtte jätkusuutlik. Aruandekuupäeva seisuga ei vasta ettevõtte netovara seduses ettenähtud nõuetele. Netovara taastamiseks on otsustatud luua vabatahtlik kahjumite katmise reserv, konverteerides selleks emaettevõtja laen ning muutes vastavalt ettevõtte põhikirja.

Venemaa poolt algatatud sõda Ukraina vastu esialgu ettevõttele mõju ei avalda, pikaajalist mõjus ei oska veel prognoosida.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.07.2022

Osaühing Kinnisvara Grupp (registrikood: 10392700) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO KÜLAVIIR	Juhatuse liige	15.07.2022
Resolutsioon:	Kinnitada osaühingu 2021 aastaaruanne.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kinnisvara Grupp osanikule

Oleme üle vaadanud Osaühing Kinnisvara Grupp raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see 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 ülevaatuses töövõtte 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 eetikanoodeid.

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

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Kinnisvara Grupp finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu, et Osaühing Kinnisvara Grupp omakapitali suurus seisuga 31.12.2021 ei ole vastavuses Äriseadustikust tuleneva nõudega. Raamatupidamise aastaaruande Lisas 10 on avalikustatud võimalikud meetmed omakapitali vastavusse viimiseks.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Luming

Vandeaudiitori number 477

Audiitorbüroo PL OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 92

Liiva tn 18-6, Tallinn, Harju maakond, 11615

17.07.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kinnisvara Grupp (registrikood: 10392700) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT LUMING	Vandeaudiitor	17.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 788 002
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 660 603
Kokku	-2 872 601

Kasumit ei jaotata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Tavajäätmete kogumine	38111	15046	93.33%	Jah
Fotograafia	74201	1075	6.67%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Riigiressursside Keskus	10175373		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6663111
Mobiiltelefon	+372 5040444
E-posti aadress	toivo@rrk.ee