

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Räni KV OÜ

registrikood: 14035864

tänavanimi: Tüki

maja ja korteri number:

alevik: Tõrvandi alevik

vald: Kambja vald

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 61714

telefon: +372 53422224

e-posti aadress: ronald@agriland.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 11 Kapitalirent	14
Lisa 12 Laenukohustised	15
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 14 Eraldised	16
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 16 Osakapital	17
Lisa 17 Müügitulu	17
Lisa 18 Muud äritulud	17
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 20 Tööjõukulud	18
Lisa 21 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

TEGEVUSARUANNE

Räni KV tegeleb Tartu linnas elamukinnisvara arendusega ja vahendamisega. 2021 aastal avasime büroo Sõbra tn. 54 ning tööd alustas 4 uut töötajat. Uue ärisuunana pakume kinnisvara konsultatsioone, müügi- ja vahetusteenust.

2021 omandasime osaluse ehituskonstruksioone tootvas ettevõttes, samuti investeerisime roheenergiat tootva ettevõtte aktsiatesse. 2022 planeeritakse investeringuid veelgi suurendada.

Aruandeperioodiks oleval perioodil valmis Ränilinnas Kvartsi tänaval 2 korterelamut. Alustasime uute majade ehitusega Kvartsi, Tähe ning Rebase tänaval. 2021 aastat iseloomustab suur nõudlus uute eluruumide järele ja väga järsk ehitushindade tõus, mis on tugevalt mõjutanud arendavate korterite maksumust. Samuti on tõusnud uute korterite pakkumise hind. Keerukaks osutus pandeemiaingimustes ehitusmaterjalide hankimine ja alltöövõtjate leidmine. Eelnevast tulenevalt oli hinnatõus erinevatel materjalidel või töödel kuni 50%.

Arendamise eesmärgil omandasime kinnistu ja alustasime seal planeerimistegevusega. Kehtestatud detailplaneeringutega arendamiseks sobilike kinnistute hinnad on tõusnud kõrgustesse ja turul valitseb tihe konkurents – sellest tulenevalt ei plaanita iga hinna eest hinnatõusuga kaasa minna ja pigem loobutakse ülikõrgete hindadega kinnistute ostust. 2022 jätkatakse mõistlike arenduseks sobivate kinnistute ostuga.

Nõudlus uute kvaliteetsete eluruumide järele on olnud tugev kogu 2021 aastal ja on jätkunud ka 2022 aasta esimesel poolel. 2021 pakkusid Eestis tegutsevad pangad aktiivselt eluaseme laene. Laenude marginaalid jäid vahemikku 1,5 – 3,5%, Euribor oli jätkuvalt miinuses. Eelnevalt kirjeldatud laenukeskkond soodustas elamukinnisvara ostu.

2022 aasta alguses toimus hindade järsust tõus (ehitus ja müügihind), mis otseselt tulenes Venemaa kallaletungist Ukrainale. Hüppeliselt tõusid peaaegu kõikide ehitusmaterjalide hinnad. Suurt rolli ehitusmaterjalide hinnakasvus on mänginud elektri mitmekordne hinnatõus.

2022 vähenes korterite kättesaadavus, toimus laenuintresside tõus ning pankade laenupoliitika muutus konservatiivsemaks. Prognoosime turu rahunemist ja mahtude langust. Ootame hinnakasvu pidurdumist või ka väiksemat langust. Oleme arvamusel, et kiire hinnatõusu periood on läbi saamas. Korteri üüriinvestorite ostuhuvi on raugemas, sest investeringute tasuvusajad on oluliselt pikenenud. Üürihinnad on tõusnud ca 10%, samas soetusmaksumuse tõus on olnud märksa suurem ja üüri summad ei pruugi enam katta võetud või planeeritavate laenude tagasimakseid. Eriti nõutud on A-energiamärgise ja soodsa kaugküttega korterid.

2022 aastal soetati Tartu linna 2 kinnistut, kuhu planeeritakse kortermaju mis eelduslikult peaks ehitusse jõudma aasta lõpus.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvestamise meetoodika:

Näitaja/arvestusmeetoodika	31.12.2021	31.12.2020
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	1,42	2,06
Maksevõime kordaja (käibevara-varud/lühiajalised kohustused)	0,15	0,41
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu*100)	35,82	13,07

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	262 836	180 189	2
Finantsinvesteeringud	392 569	0	3
Nõuded ja ettemaksud	360 614	1 212 017	4
Varud	8 502 889	5 663 232	5
Kokku käibevarad	9 518 908	7 055 438	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 347 438	436 250	
Nõuded ja ettemaksud	2 971	0	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 441 310	98 706	9
Materiaalsed põhivarad	281 047	213 840	10
Kokku põhivarad	4 072 766	748 796	
Kokku varad	13 591 674	7 804 234	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 561 614	882 898	12
Võlad ja ettemaksud	2 944 030	2 550 106	13
Eraldised	180 625	0	14
Kokku lühiajalised kohustised	6 686 269	3 433 004	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	175 671	167 282	12
Kokku pikaajalised kohustised	175 671	167 282	
Kokku kohustised	6 861 940	3 600 286	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	16
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 201 198	3 224 947	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 525 786	976 251	
Kokku omakapital	6 729 734	4 203 948	
Kokku kohustised ja omakapital	13 591 674	7 804 234	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	9 003 972	7 469 570	17
Muud äritulud	1 229 867	309 321	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 009 337	-6 587 003	19
Mitmesugused tegevuskulud	-1 121 110	-85 122	
Tööjõukulud	-81 648	-7 425	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-100 665	-36 541	
Ärikasum (kahjum)	921 079	1 062 800	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 645 333	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	62 271	0	
Intressitulud	0	5	
Intressikulud	-102 443	-86 554	
Muud finantstulud ja -kulud	-454	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 525 786	976 251	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 525 786	976 251	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	921 079	1 062 800	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	100 665	36 541	10
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	10 876	0	10
Muud korrigeerimised	-1 218 991	0	
Kokku korrigeerimised	-1 107 450	36 541	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	851 403	-1 023 793	
Varude muutus	-2 839 657	1 957 704	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	574 549	-708 369	
Laekunud intressid	0	5	
Makstud intressid	-102 443	-86 554	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 702 519	1 238 334	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	65 254	0	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-123 000	0	9
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 250	0	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-264 605	-1 250	8
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-330 210	0	3
Antud laenud	-65 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	60 400	70 385	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-658 411	69 135	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 052 508	9 410 579	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 420 738	-10 552 314	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-188 193	-23 173	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 443 577	-1 164 908	
Kokku rahavood	82 647	142 561	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	180 189	37 628	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	82 647	142 561	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	262 836	180 189	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 500	250	3 224 947	3 227 697
Aruandeaasta kasum (kahjum)			976 251	976 251
31.12.2020	2 500	250	4 201 198	4 203 948
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 525 786	2 525 786
31.12.2021	2 500	250	6 726 984	6 729 734

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Räni KV OÜ 01.01.2021-31.12.2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses bilansikuupäeva muutmisega on eelmise peiodi aruanne koostatud 6 kuulise perioodi kohta. Käesoleva aruanne esitatud 12 kuulise perioodi kohta.

2021. majandusaasta aruande koostamisel mindi kinnisvarainvesteeringute hindamisel üle õiglase väärtuse meetodile. Kuna hindamise tulemuse kumulatiivset mõju ei olnud võimalik usaldusväärselt määrata aruandeperioodi algsaldo suhtes, on hindamise tulemus kajastatud 2021. majandusaasta aruandes. Kogumõju aruandeperioodi finantstulemustele oli 1'219 tuhat eurot.

2021. majandusaasta aruande koostamisel mindi sidusettevõtjate kajastamisel üle soetusmaksumuse meetodi kapitaliosaluse meetodile. Kuivõrd arvestuspõhimõtte muutuse mõju algsaldode suhtes oli ebaoluline, on kogu tulem kapitaliosaluse meetodi muutusest ühe sidusüksuse osas summas 2'135 tuhat eurot, arvestatud aruandeperioodi tuluna.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglase väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Investeering tütar- ja sidusettevõtjasse on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Kasutades erandit, ei koosta Räni KV OÜ konsolideeritud aruannet, kuna konsolideeritavate üksuste bilansimahud kokku ei ületa 5% konsolideeriva üksuse bilansimahust ja müügitulu ei ületa 5% konsolideeriva üksuse müügitulust.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Varud

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

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate toodete hinnanguline maksumus ületab samade toodete netorealiseerimismaksumuse. Tulenevalt individuaalse hindamise meetodi rakendamise varude kajastamisel bilansis kantakse müüdüd varud otse kuludesse kasumiaruande kirjel „Kaubad, toore, materjal ja teenused“ ning kirjet „Valmis- ja lõpetamata toodangu muutus“ ei kasutata.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	4-5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvassummas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemiseintressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu

Sihtfinantseerimine

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Tulud

Tulu 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte käsitleb soetud osapooltena osapooli, kes omab mõju teise osapoole äriliste otsustele. Ettevõtte seotud osapoolteks on:

1. Tegevjuhtkond ja nendega seotud ettevõtted;
2. Olulise osalusega osanikud;
3. Tütar- ja sidusettevõtteid;

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakontod	240 574	171 819
Sularaha kassas	22 262	8 370
Kokku raha	262 836	180 189

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	0	0
Soetamine	330 210	330 210
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	62 359	62 359
31.12.2021	392 569	392 569
Kajastatud õiglasest väärtuses	392 569	392 569

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	51 220	51 220	0	
Ostjatelt laekumata arved	51 220	51 220	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	307 765	307 765	0	6
Laenuõuded	4 600	1 629	2 971	
Kokku nõuded ja ettemaksed	363 585	360 614	2 971	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	28 908	28 908	0	
Ostjatelt laekumata arved	28 908	28 908	0	
Ettemaksed	1 183 109	1 183 109	0	
Muud makstud ettemaksed	1 183 109	1 183 109	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 212 017	1 212 017	0	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	8 479 973	5 608 232
Korterimajade arendusprojektid	8 479 973	5 608 232
Müügiks ostetud kaubad	2 000	55 000
Müügiks soetatud kinnistu	2 000	55 000
Ettemaksed varude eest	20 916	0
Kaubad	20 916	0
Kokku varud	8 502 889	5 663 232

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	307 765	0	282 860
Üksikisiku tulumaks	0	1 619	366
Sotsiaalmaks	0	3 615	619
Kohustuslik kogumispension	0	112	38
Töötuskindlustusmaksed	0	232	13
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	307 765	5 578	283 896

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
16124247	Räni Kapital OÜ	Eesti	Investeering	50	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	31.12.2021
Räni Kapital OÜ	1 250	1 250	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 250	1 250	2 500

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Räni Kapital OÜ	50	22.09.2021	1 250

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
14304040	Karbiid OÜ	Eesti	Elamute ehitus	50	50
10086267	Kane Metall AS	Eesti	Metallkonstruktsioonide valmistamine	0	25.47

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Karbiid OÜ	435 000	192 500	1 507 786	2 135 286
Kane Metall AS	0	72 105	137 547	209 652
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	435 000	264 605	1 645 333	2 344 938

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Karbiid OÜ	50	06.12.2021	192 500
Kane Metall AS	25.47	12.08.2021	72 105

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	98 706	98 706
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	98 706	98 706
Ümberliigitamised	-98 706	-98 706
31.12.2021		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	0
Ostud ja parendused	123 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 219 604
Ümberliigitamised	98 706
31.12.2021	1 441 310

Õiglase väärtuse leidmisel ekspertarvamuses on kasutatud kombineeritud võrdlusmeetodit ja kulumeetodit ehk sisuliselt residuaal- ehk jäägimeetodit.

Hindamine on läbi viidud ettevõtte väliste ekspertide poolt.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

	Kokku	
	Masinad ja seadmed	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	255 383	255 383
Akumuleeritud kulum	-70 256	-70 256
Jääkmaksumus	185 127	185 127
Ostud ja parendused	65 254	65 254
Amortisatsioonikulu	-36 541	-36 541
31.12.2020		
Soetusmaksumus	320 637	320 637
Akumuleeritud kulum	-106 797	-106 797
Jääkmaksumus	213 840	213 840
Ostud ja parendused	222 250	222 250
Amortisatsioonikulu	-100 665	-100 665
Müügid (jääkmaksumuses)	-54 378	-54 378
31.12.2021		
Soetusmaksumus	477 633	477 633
Akumuleeritud kulum	-196 586	-196 586
Jääkmaksumus	281 047	281 047

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021	2020
Masinad ja seadmed	65 254	0
Kokku	65 254	0

Lisa 11 Kapitalirent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Kapitalirent	275 926	100 255	175 671	EUR	2024-2025
Kapitalirendikohustised kokku	275 926	100 255	175 671		

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Kapitalirent	197 166	29 884	167 282	EUR	2024-2025
Kapitalirendikohustised kokku	197 166	29 884	167 282		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	281 047	213 840
Kokku	281 047	213 840

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen	2 711 359	2 711 359			EUR	2022
Laen	750 000	750 000			EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	3 461 359	3 461 359				
Kapitalirendikohustised kokku	275 926	100 255	175 671			
Laenukohustised kokku	3 737 285	3 561 614	175 671			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	853 014	853 014	0	0	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	853 014	853 014	0	0		
Kapitalirendikohustised kokku	197 166	29 884	167 282			
Laenukohustised kokku	1 050 180	882 898	167 282	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Muud varad	8 479 974	5 608 132

Kokku	8 479 974	5 608 132
--------------	------------------	------------------

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	228 098	228 098	
Võlad töövõtjatele	8 134	8 134	
Maksuvõlad	5 578	5 578	6
Ostjate ettemaksed	2 702 220	2 702 220	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 944 030	2 944 030	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	20 437	20 437	
Võlad töövõtjatele	852	852	
Maksuvõlad	283 896	283 896	6
Muud võlad	890 000	890 000	
Muud viitvõlad	890 000	890 000	
Ostjate ettemaksed	1 354 921	1 354 921	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 550 106	2 550 106	

Lisa 14 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2020	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2021
Eraldis	0	180 625	180 625
Kokku eraldised	0	180 625	180 625

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 381 587	3 360 958
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 345 397	840 240
Kokku tingimuslikud kohustised	6 726 984	4 201 198

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 003 972	7 469 570
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 003 972	7 469 570
Kokku müügitulu	9 003 972	7 469 570
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kortermajade arendusprojektid	9 003 972	7 469 570
Kokku müügitulu	9 003 972	7 469 570

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	10 876	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 218 991	0
Muud	0	309 321
Kokku muud äritulud	1 229 867	309 321

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	8 009 337	6 587 003
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	8 009 337	6 587 003

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	61 068	5 572
Sotsiaalmaksud	20 580	1 853
Kokku tööjõukulud	81 648	7 425
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	1

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksud		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	460 609
Kokku nõuded ja ettemaksud	30 000	460 609
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	750 000	0
Kokku laenukohustised	750 000	0
Võlad ja ettemaksud		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	107 337	790 000
Kokku võlad ja ettemaksud	107 337	790 000

ANTUD LAENUD	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 000	6 000
Kokku antud laenud	6 000	6 000
ANTUD LAENUD	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 000	60 000
Kokku antud laenud	60 000	60 000

--

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	750 000	750 000
Kokku laenukohustised	0	750 000	750 000

MÜÜDUD	2021		2020
	Kaubad	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	270 000	1 284	69 316
Kokku müüdnud	270 000	1 284	69 316

OSTETUD	2021		2020
	Kaubad	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	8 128 266	4 194 660
Kokku ostetud	0	8 128 266	4 194 660

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 653	3 827

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.08.2022

Räni KV OÜ (registrikood: 14035864) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RONALD BLUMENAU	Juhatuse liige	24.08.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Räni KV OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Räni KV OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osadel õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustus vastavalt nendele standarditele kirjeldada täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõtte sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab 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 olulistel väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate olulistel väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamusel. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbi viidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse olulisteks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad 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 raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamusel. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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/

Toivo Alajõe

Vandeauditori number 220

Auditi büroo Fides OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 234

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

24.08.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Räni KV OÜ (registrikood: 14035864) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO ALAJÕE	Vandeaudiitor	24.08.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 201 198
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 525 786
Kokku	6 726 984

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	9003972	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Blumen Invest OÜ	16020447	Tõrvandi alevik, Kambja vald, Tartu maakond, Eesti	834 EUR (Lihtomand)
Barong KV OÜ	14598455	Vorbuse küla, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	666 EUR (Lihtomand)
Aren Pöder	37305225715	Eesti	1000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53422224
E-posti aadress	ronald@agriland.ee