

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Renum Invest

registrikood: 10192868

tänava/talu nimi, Ülikooli tn 12

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51003

telefon: +372 7305959

faks: +372 7305910

e-posti aadress: invest@baltikinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 15 Seotud osapooled	17
Lisa 16 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

Kontsern OÜ Renum Invest on investeerimisettevõtte, kellel on mitmeid tütarettevõtteid ning kes on vähemusosanik mitmetes ettevõtetes. 2021.a jätkas Renum Invest tütarettevõtete haldamist ja korraldas muid jooksvaid investeeringuid.

OÜ Renum Invest on emaettevõtte ja moodustab kontserni järgmiste tütarettevõtetega:

Juglas Investment SIA 100%
 RE Invest Latvia SIA 100%
 Mets Investment SIA 100%
 Narvas Investment SIA 100%
 Li Investment SIA 100%
 Kasemetsa Arendus OÜ 100%
 Briana Investment SIA 100%
 RI Group Latvia SIA 100%
 STP Invest SIA 100%
 RE Management SIA 100%
 ULM Investment SIA 100%
 RPH Holding SIA 100%
 RP-Property SIA 100%
 Baltic Real Estate Investments SIA 100%

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamine:

	31.12.2021	31.12.2020
Maksevõimekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,19	0,24
Võlakordaja (koguvõlg/koguvara)	1,20	1,15

Emaettevõtte põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamine:

	31.12.2021	31.12.2020
. Maksevõimekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,85	0,90
Võlakordaja (koguvõlg/koguvara)	0,96	0,95

2019 aastal maksis OÜ Renum Invest vastavalt OÜ-ga Kindlife sõlmitud optsoonilepingule viimasele 250 tuhat eur, mille alusel pidi OÜ Kindlife kandma Renumi Investile üle oma sidusettevõtte OÜ Gift kokkulepitud täiendava osaluse, kuid OÜ Kindlife vastav kohustus on senini täitmata.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	34 130	390 344	
Finantsinvesteeringud	14 011	20 916	2
Nõuded ja ettemaksed	1 216 245	1 188 956	3,4
Kokku käibevarad	1 264 386	1 600 216	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 870 149	1 870 149	6
Kinnisvarainvesteeringud	3 580 254	3 551 910	7
Kokku põhivarad	5 450 403	5 422 059	
Kokku varad	6 714 789	7 022 275	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 037 849	5 963 500	8
Võlad ja ettemaksed	640 435	545 772	4,9
Kokku lühiajalised kohustised	6 678 284	6 509 272	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 374 184	1 561 325	8
Võlad ja ettemaksed	579	578	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 374 763	1 561 903	
Kokku kohustised	8 053 047	8 071 175	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 556	3 556	10
Ülekurss	92 294	92 294	
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 146 028	-939 283	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-289 358	-206 745	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	-1 338 258	-1 048 900	
Kokku omakapital	-1 338 258	-1 048 900	
Kokku kohustised ja omakapital	6 714 789	7 022 275	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	44 291	82 566	11
Muud äritulud	3 055	4 024	12
Mitmesugused tegevuskulud	-194 928	-163 897	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 308	-17 736	7
Ärikasum (kahjum)	-166 890	-95 043	
Intressitulud	15 895	14 738	
Intressikulud	-130 925	-128 304	
Muud finantstulud ja -kulud	-6 838	5 677	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-288 758	-202 932	
Tulumaks	-600	-3 813	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-289 358	-206 745	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-289 358	-206 745	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-166 890	-95 043	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	19 308	17 736	7
Kokku korrigeerimised	19 308	17 736	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-17 399	-24 348	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 281	-44 088	
Laekunud intressid	0	1	
Makstud ettevõtte tulumaks	-350	0	
Muud rahavood äritegevusest	0	-3 400	
Kokku rahavood äritegevusest	-163 050	-149 142	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-47 652	-172 151	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-250 882	6
Antud laenud	-2 000	-89 500	3
Antud laenude tagasimaksed	3 509	1 662	3
Laekunud intressid	4 495	3 338	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-41 648	-507 533	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	269 000	1 103 000	8
Saadud laenude tagasimaksed	-381 792	-85 776	8
Makstud intressid	-38 542	-41 522	
Makstud ettevõtte tulumaks	-600	-3 763	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-151 934	971 939	
Kokku rahavood	-356 632	315 264	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	390 344	75 546	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-356 632	315 264	
Valuutakursside muutuste mõju	418	-466	15
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	34 130	390 344	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	3 556	92 294	1 278	-939 282	-842 154
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	3 556	92 294	1 278	-939 282	-842 154
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-206 745	-206 745
Muud muutused omakapitalis				-1	-1
31.12.2020	3 556	92 294	1 278	-1 146 028	-1 048 900
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-289 358	-289 358
31.12.2021	3 556	92 294	1 278	-1 435 386	-1 338 258

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Renum Invest 2021.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruande standardiga mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruande standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsiipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse printsiipidest.

OÜ Renum Invest arvestus- ja esitusvaluutaks on EUR.

Konsolideeritud aruande koostamine

Kontserni aruandes on ema- ja tütarettevõtete finantsaruanded konsolideeritud rida-realt meetodil ja elimineeritud omavaheliste tehingute mõju.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiuseid pankades. Lisaks on siin kajastatud raha paigutused rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Raha ja selle ekvivalendid on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, mis baseerub bilansipäeva Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud- ja kulud“.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena on kajastatud lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena on kajastatud kauplemiseesmärgil soetatud väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul. Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse määramisel on olnud aluseks aktsiate turuväärtus. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud- ja kulud“. Aktsiaid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, on kajastatud soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõtte finantsaruannetes on investeeringud tütarettevõtetesse esitatud soetusmaksumuses.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse

meetodil.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid analoogselt materiaalse põhivaraga soetusmaksumuses miinus amortisatsioon.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Teenuste müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks teenuste omandiõiguse üleminek ostjale.

Seotud osapooled

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehingud sidusettevõtetega, aktsionäridega, nõukogu ja juhatuse liikmetega, nende lähikondlastega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	11 373	11 373
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	9 543	9 543
31.12.2020	20 916	20 916
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-6 905	-6 905
31.12.2021	14 011	14 011

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	226 561	226 561	
Ostjatelt laekumata arved	226 561	226 561	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 579	1 579	4
Laenunõuded	883 022	883 022	
Muud nõuded	97 319	97 319	
Intressinõuded	97 041	97 041	
Viitlaekumised	278	278	
Ettemaksed	7 764	7 764	
Tulevaste perioodide kulud	7 764	7 764	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 216 245	1 216 245	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	210 144	210 144	
Ostjatelt laekumata arved	210 144	210 144	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 640	1 640	4
Laenunõuded	883 453	883 453	
Muud nõuded	85 911	85 911	
Intressinõuded	85 641	85 641	
Viitlaekumised	270	270	
Ettemaksed	7 808	7 808	
Tulevaste perioodide kulud	7 808	7 808	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 188 956	1 188 956	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		2 089		3 808
Sotsiaalmaks		150		150
Ettemaksukonto jääk	1 579		1 640	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 579	2 239	1 640	3 958

Lisa 5 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
12142834	Kasemetsa Arendus OÜ	Eesti	valdusfirmade tegevus	100	100
50103683421	STP Invest SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103683538	RE Managament SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
50103669451	LI Invest Latvia SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103381799	Baltic Real Estate Investment SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103668083	RE Invest Latvia SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103715250	ULM Invest SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103732778	RPH Holding SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103404555	RI Group Latvia SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103462981	Briana Investment SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103537294	Juglas Investment SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
50403540991	Mets Investment SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40103537792	Narvas Investment SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100
40003867685	RP-Property SIA	Läti	valdusfirmade tegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
Kasemetsa Arendus OÜ	132 500	132 500
Baltic Real Estate Investment SIA	2 800	2 800
RP-Property SIA	2 828	2 828
STP Invest SIA	30 688	30 688
RE Managament SIA	180 656	180 656
RE Invest Latvia SIA	980 049	980 049
ULM Invest SIA	5 656	5 656
RPH Holding SIA	5 730	5 730
RI Group Latvia SIA	2 840	2 840
Briana Investment SIA	592 845	592 845
Juglas Investment SIA	322 845	322 845
Mets Investment SIA	267 845	267 845
Narvas Investment SIA	482 845	482 845
LI Invest Latvia SIA	535 472	535 472
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 545 599	3 545 599

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2019	1 619 267	1 619 267
Soetamine	250 882	250 882
31.12.2020	1 870 149	1 870 149
		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2020	1 870 149	1 870 149
31.12.2021	1 870 149	1 870 149

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	2 437 313	969 051	3 406 364
Akumuleeritud kulum		-8 868	-8 868
Jääkmaksumus	2 437 313	960 183	3 397 496
Ostud ja parendused	109 376	62 775	172 151
Amortisatsioonikulu	0	-17 736	-17 736
Muud muutused		-1	-1
31.12.2020			
Soetusmaksumus	2 546 689	1 031 825	3 578 514
Akumuleeritud kulum		-26 604	-26 604
Jääkmaksumus	2 546 689	1 005 221	3 551 910
Ostud ja parendused	47 652	0	47 652
Amortisatsioonikulu	0	-19 308	-19 308
31.12.2021			
Soetusmaksumus	2 594 341	1 031 825	3 626 166
Akumuleeritud kulum	0	-45 912	-45 912
Jääkmaksumus	2 594 341	985 913	3 580 254

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	5 850 708	5 850 708			4-6%	EUR	2022
Swedbank	187 141	187 141			2,29%	EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	6 037 849	6 037 849					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	1 374 184		1 374 184		2,29%	EUR	30.09.2027
Pikaajalised laenud kokku	1 374 184		1 374 184				
Laenukohustised kokku	7 412 033	6 037 849	1 374 184				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	5 781 708	5 781 708			4-6%	EUR	2021
Swedbank	181 792	181 792			2,29%	EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	5 963 500	5 963 500					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	1 561 325		1 561 325		2,29%	EUR	30.09.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 561 325		1 561 325				
Laenukohustised kokku	7 524 825	5 963 500	1 561 325				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	17 426	17 426		
Maksuvõlad	2 239	2 239		4
Muud võlad	620 770	620 770		
Intressivõlad	609 497	609 497		
Muud viitvõlad	11 273	11 273		
Saadud ettemaksed	579	0	579	
Muud saadud ettemaksed	579	0	579	
Kokku võlad ja ettemaksed	641 014	640 435	579	

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

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	3 556	3 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 836	55 950
Läti	25 455	26 616
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	44 291	82 566
Kokku müügitulu	44 291	82 566
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	44 291	82 566
Kokku müügitulu	44 291	82 566

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud	3 055	4 024
Kokku muud äritulud	3 055	4 024

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	-4 992	-4 989
Energia	-25 077	-19 281
Elektrienergia	-25 077	-19 281
Mitmesugused bürookulud	-48 275	-48 600
Uurimis- ja arengukulud	-220	-1 350
Lähetuskulud	-168	-679
Riiklikud ja kohalikud maksud	-22 616	-23 329
Reklaamikulud	-472	-1 274
Juriidilised kulud, konsultatsioonid	-77 143	-48 355
Muud	-15 965	-16 040
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-194 928	-163 897

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	418	-466
aktsiate ümberhindamine	-6 906	9 543
muud	-350	-3 400
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-6 838	5 677

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	287 041	275 641	
Kokku nõuded ja ettemaksed	287 041	275 641	
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 850 708	5 781 708	8
Kokku laenukohustised	5 850 708	5 781 708	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	609 497	517 114	9
Kokku võlad ja ettemaksed	609 497	517 114	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	190 000	190 000	11 400	
Kokku antud laenud	190 000	190 000	11 400	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	190 000	190 000	11 400	
Kokku antud laenud	190 000	190 000	11 400	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 678 708	1 103 000	5 781 708	85 782		
Kokku laenukohustised	4 678 708	1 103 000	5 781 708	85 782		
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 781 708	269 000	200 000	5 850 708	92 383	
Kokku laenukohustised	5 781 708	269 000	200 000	5 850 708	92 383	

Lisa 16 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	9 001	313 434
Finantsinvesteeringud	14 011	20 916
Nõuded ja ettemaksed	4 713 069	4 573 671
Kokku käibevarad	4 736 081	4 908 021
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 118 279	1 118 279
Finantsinvesteeringud	1 370 186	1 370 186
Kokku põhivarad	2 488 465	2 488 465
Kokku varad	7 224 546	7 396 486
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	5 049 849	4 982 500
Võlad ja ettemaksed	503 386	456 702
Kokku lühiajalised kohustised	5 553 235	5 439 202
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 374 184	1 561 325
Kokku pikaajalised kohustised	1 374 184	1 561 325
Kokku kohustised	6 927 419	7 000 527
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 556	3 556
Ülekurss	92 294	92 294
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	298 831	347 987
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-98 832	-49 156
Kokku omakapital	297 127	395 959
Kokku kohustised ja omakapital	7 224 546	7 396 486

Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused tegevuskulud	-54 374	-19 292
Kokku ärikasum (-kahjum)	-54 374	-19 292
Intressitulud	47 902	48 960
Intressikulud	-85 522	-84 501
Muud finantstulud ja -kulud	-6 838	5 677
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-98 832	-49 156
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-98 832	-49 156

Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-54 374	-19 292
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-297	3 345
Muud rahavood äritegevusest	-350	-3 400
Kokku rahavood äritegevusest	-55 021	-19 347
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-350 000
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-500
Antud laenud	-144 500	-272 500
Antud laenude tagasimaksed	48 509	306 662
Laekunud intressid	4 495	3 338
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-91 496	-313 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	262 000	762 000
Saadud laenude tagasimaksed	-381 792	-85 776
Makstud intressid	-38 542	-41 522
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-158 334	634 702
Kokku rahavood	-304 851	302 355
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	313 434	11 545
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-304 851	302 355
Valuutakursside muutuste mõju	418	-466
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 001	313 434

Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	3 556	92 294	1 278	347 988	445 116
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-49 156	-49 156
Muud muutused omakapitalis				-1	-1
31.12.2020	3 556	92 294	1 278	298 831	395 959
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-98 832	-98 832
31.12.2021	3 556	92 294	1 278	199 999	297 127

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2022

OÜ Renum Invest (registrikood: 10192868) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUHAN KOLK	Juhatuse liige	12.07.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Renum Invest osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Renum Invest ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakodeksiga (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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeaudiitori number 57

/digitaalselt allkirjastatud/

Margit Leppik

Vandeaudiitori number 412

AUDIITORBÜROO ELSS OÜ

Nexia International liige

Auditoortevõtja tegevusloa number 59

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

30.08.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Renum Invest (registrikood: 10192868) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	30.08.2022
MARGIT LEPPIK	Vandeaudiitor	30.08.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 146 028
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-289 358
Kokku	-1 435 386

Osanikud

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

Sidevahendid

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