

Kinnisvarainvest OÜ

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Kinnisvarainvest

registrikood: 10036424

tänava 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	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 5 Laenunõuded	14
Lisa 6 Varud	14
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 10 Laenukohustised	17
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 13 Müügitulu	19
Lisa 14 Muud äritulud	19
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 17 Tööjõukulud	20
Lisa 18 Olulised käibevara allahindlused	20
Lisa 19 Seotud osapooled	20
Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva	23
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Aruande allkirjad	28
Vandeaudiitori aruanne	29

TEGEVUSARUANNE

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

Kinnisvarainvest OÜ esitab 2022.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 (100% osalus, põhitegevuseks on kinnisvara üürile andmine, 50% osalusest omandati 2019.a. ja veel 50% 2022.a.),
- MTÜ Pirnipuu Vesi (50% osalus, põhitegevuseks on vee-ettevõtja, omandati 2018.a.).

Aruandeaasta oli raske mitte ainult Eestile, kus statistika kohaselt langes SKP 1,3%, samas kui Euroopa kõrgeim inflatsioon ulatus 18%-ni.

EL majandus jõudis 2022. aasta teisel poolel keerulisse etappi. Venemaa Ukraina-vastasest agressioonisõjast tingitud šokid mõjutavad ELi majandust nii otseselt kui ka kaudselt, suunates selle aeglasema majanduskasvu ja kiirema inflatsiooni teele.

Kontserni tegevusel on oluline keskkonna- ja sotsiaalne mõju, kuna tegevuse tulemuseks on tervikliku elukeskkonna loomine. See paneb arendajale täiendavaid kohustusi. Kontsern peaks oma tegevuses juhinduma EL tegevuskavast, mille eesmärk on saavutada kliimaneutraalsus ja roheline pööre.

Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks riskideks:

- * raskused oma toodete müügiga seoses elanikkonna ostujõu vähenemisega;
- deebitoride võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua ettevõtte nõuete väärtuse languse ning varasemast suuremad allahindluskahjumid;
- ettevõttel ei pruugi olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid investeerimisplaanide täitmiseks;
- keerulisemas majanduskeskkonnas võib ettevõttel tekkida raskusi laenulepingus sätestatud tingimuste täitmisega, mille tulemusena võib laenuandjal tekkida õigus laenu ennetähtaegselt tagasi kutsuda.

Vaatamata keerulisele majandusolukorrale oli kontserni 2022. asata puhaskasum ligikaudu 0.6 mln eurot. Emaettevõtte ja kõik tütar- ja sidusettevõtted lõpetasid aruandeaasta kasumiiga. 2022. aasta peamisteks tulualliketeks olid kinnisvarahaldus- ja maaklerteenused, samuti laenuintressid ja lepingutasud.

Tulevikukavad:

Eestis ja Leedus on plaanis jätkata kinnisvara arendamist, haldamist ja finantseerimist,

Siiski on ootused 2023. aastaks väga madalad.

2023. aasta on alanud negatiivsete nootide saatel. IMFi värske hinnangu põhjal ootab kolmandikku maailmajandusest sel aastal ees kahanemine. Euroopa Liidu majandusest satub riikide SKP koondmahu põhjal langusse isegi pool. Põhjused, miks väljavaade on sedavõrd negatiivne, pärinevad muidugi juba eelmisest aastast. Kui mullu kandis majandust veel headel aegadel kogutud hoog, siis tänava hakkavad need mured juba tõsiselt ettevõtete äri ja inimeste heaolu kahandama.

Kõigist muredest olulisimaks on muidugi endiselt väga kõrge inflatsioon ja sellest tulenev vajadus seda intressimäärade tõstmise abil kontrolli alla saada. Kiire hinnakasv on olnud Euroopa tarbija jaoks harjumatu ja sundkulude oluline tõus halvendab oluliselt nende vaadet eluolule.

Üldiselt peaks ELi majandus ka edaspidi kasvama, kuid varem eeldatust märkimisväärselt aeglasemas tempos. Majandustegevuse ja inflatsiooni prognoosid sõltuvad endiselt suurel määral sõja kulust ja selle mõjust Euroopa gaasitarnetele.

Majanduslik, sotsiaalne ja poliitiline olukord on endiselt äärmiselt ebastabiilne. 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- ja metallitööstus lähikuudel tõenäoliselt taas raskustesse sattumas. Võib arvata, et nii mõnedki ehitusettevõtted või ka arendusprojektid võivad peatselt hätta sattuda ja ehitusaktiivsus taas väheneb.

Väljakutsetena 2023. aastal näeme ehitushinna ja inflatsiooni riski. Esmakordselt üle aastakümnete suhtutakse materjalide tarneraskusesse kui arendaja ühesse suurimasse ettevõtlusriski.

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.

Oleme veendunud, et me saame hakkama nii kõigi olemasolevate kui ka uute ülesannetega tänu oma tugevale ja professionaalsele meeskonnale.

Peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Müügitulu (tuh EUR)	735	339
Käibe kasv/ kahanemine (%)	116%	-56%
Puhaskasum / -kahjum (tuh EUR)	597	300
Puhasrentaablus %	81%	88%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,2	3,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- ☐ Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu 2022} - \text{müügitulu 2021}) / \text{müügitulu 2021} * 100$
- ☐ Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- ☐ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Andrei Tšernõšev, juhatuse liige

Eduard Kimask, juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	525	754	2
Finantsinvesteeringud	40	40	3
Nõuded ja ettemaksed	1 419	766	4
Varud	1 105	1 048	6
Kokku käibevarad	3 089	2 608	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12	13	8
Nõuded ja ettemaksed	2 553	1 610	4
Materiaalsed põhivarad	49	152	9
Kokku põhivarad	2 614	1 775	
Kokku varad	5 703	4 383	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	321	566	10
Võlad ja ettemaksed	412	301	11
Kokku lühiajalised kohustised	733	867	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 802	1 908	10
Kokku pikaajalised kohustised	2 802	1 908	
Kokku kohustised	3 535	2 775	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 566	1 325	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	519	274	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 088	1 602	
Vähemusosalus	80	6	
Kokku omakapital	2 168	1 608	
Kokku kohustised ja omakapital	5 703	4 383	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	735	339	13
Muud äritulud	39	111	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-79	-23	15
Mitmesugused tegevuskulud	-83	-97	16
Tööjõukulud	-88	-31	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25	-28	9
Olulised käibevara allahindlused	-65	-31	18
Ärikasum (kahjum)	434	240	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	128	0	7
Intressitulud	268	224	
Intressikulud	-166	-133	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	664	331	
Tulumaks	-67	-31	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	597	300	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	519	274	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	78	26	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	434	240	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	25	28	9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-34	-2	9, 14
Muud korrigeerimised	9	-126	
Kokku korrigeerimised	0	-100	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-286	29	
Varude muutus	-57	-458	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	109	9	
Makstud ettevõtte tulumaks	-67	-31	
Kokku rahavood äritegevusest	133	-311	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-1	
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	112	8	9
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	-46	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-10	
Antud laenud	-1 830	-1 896	
Antud laenude tagasimaksed	1 012	2 412	
Laekunud intressid	266	230	
Laekunud dividendid	0	97	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-486	840	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	563	464	
Saadud laenude tagasimaksed	-170	-713	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-68	-37	10
Makstud intressid	-164	-135	
Makstud dividendid	-37	-97	23, 24
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	124	-518	
Kokku rahavood	-229	11	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	754	743	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-229	11	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	525	754	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)		519	78	597
Väljakuulutatud dividendid		-33	-4	-37
31.12.2022	3	2 085	80	2 168

Emaettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 1 278 euro.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvarainvest OÜ (edaspidi ka "emaettevõtte") ja tema tütarettevõtete (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 tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtted) 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 tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele

Tütarettevõtted

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

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte 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 tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulused ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte 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 tütarettevõtte 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 laekuvas 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 ülikviidsetesse 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 mõeldakse õiglase 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 tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Amortisatsiooni arvestamisel 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 amortiseerimispõhimõtetest. 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 kuulavas 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 õiglasest väärtusest, 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 suurust 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 netosummalt. 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 ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste 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 Leedus 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. Leedus 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 suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kassa	23	28
Pank	502	726
Kokku raha	525	754

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2020	30	30
Soetamine	10	10
31.12.2021	40	40
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	40	40
31.12.2022	40	40
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	40	40

Lühiajalise finantsinvesteeringuna näidatakse bilansis tütarettevõtte deposiit pangas.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	371	371	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	376	376	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5	-5	0	0	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	25	25	0	0	
Laenunõuded	3 572	1 019	2 168	385	5
Muud nõuded	4	4	0	0	
Intressinõuded	4	4	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 972	1 419	2 168	385	

	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 njuded	1	1	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 376	766	1 400	210	

Lisa 5 Laenunõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	3 572	1 019	2 168	385	3%-12%	EUR	2023.a.-2030.a.	4

	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

Lisa 6 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	871	778
Müügiks ostetud kaubad	3	3
Ettemaksed varude eest	231	267
Kokku varud	1 105	1 048

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 (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
300541852	UAB Kinnisvarainvest	Leedu	Kinnisvaraarendus	100	100
304388005	UAB Palangos namai	Leedu	Kinnisvara abitegevus	75	75
11990164	Laenuguru OÜ	Eesti	Laenuandmine	100	100
12084108	Odav Vara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus ja laenuandmine	50	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	31.12.2022
UAB Kinnisvarainvest	0		0
UAB Palangos namai	2		2
Laenuguru OÜ	96		96
Odav Vara OÜ	1	129	130
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	99	129	228

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte valitseva mõju all olevate tütarettevõtete finantsnõitajad. Konsolideerimata bilansis olevad tütarettevõtte osad on kajastatud soetusmaksumuses pikaajaliste finantsinvesteeringutena (Lisa 21). Juhatus 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.

Aruandeaasta alguses omandas Kinnisvarainvest OÜ ülejäänud 50% Odav Vara OÜ-st. Odav Vara OÜ staatus kontsernis on muutunud: sidusettevõttest on saanud tütarettevõtte. Ostuanalüüsi alusel tekkinud negatiivne firmaväärtus sunnas 128 tuhat eurot kajastati aruandeaastal tuluna.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12084108	Odav Vara OÜ	Eesti	Kinnisvara üürile andmine	50	0
80328559	Pirnipuu Vesi MTÜ	Eesti	Vee-ettevõtja	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Muud muutused	31.12.2022
Odav Vara OÜ	1	-1	0
Pirnipuu Vesi MTÜ	12		12
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	13	-1	12

Aruandeaasta alguses omandas Kinnisvarainvest OÜ ülejäänud 50% Odav Vara OÜ-st. Odav Vara OÜ staatus kontsernis on muutunud: sidusettevõttest on saanud tütarettevõtte.

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

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Ettemaksed	
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
Amortisatsioonikulu	-25		-25
Müügid (jääkmaksumuses)	-78		-78
31.12.2022			
Soetusmaksumus	69		69
Akumuleeritud kulum	-20		-20
Jääkmaksumus	49		49

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2022	2021
Masinaid ja seadmeid	112	8
Transpordivahendid	112	8
Kokku	112	8

Lisa 10 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	1 245	90	514	641	6.5%	EUR	2027.a.-2032.a.
Muud laenud	1 843	213	1 630	0	5%-10%	EUR	2023.a.-2027.a.
Pikaajalised laenud kokku	3 088	303	2 144	641			
Kapitalirendikohustised kokku	35	18	17	0			
Laenukohustised kokku	3 123	321	2 161	641			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	49	152
Kokku	49	152

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

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	24	24	0	0
Võlad töövõtjatele	2	2	0	0
Maksuvõlad	117	117	0	0
Muud võlad	259	259	0	0
Intressivõlad	225	225	0	0
Muud viitvõlad	34	34	0	0
Saadud ettemaksed	5	5	0	0
Muud saadud ettemaksed	5	5	0	0
Muud võlad	5	5	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	412	412	0	0

	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

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Tingimuslikud kohustised			
Võimalikud dividendid	1 809	1 230	
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	452	308	
Kokku tingimuslikud kohustised	2 261	1 538	24

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on summa, millest äriühing võib teha osanikele väljamakseid.

Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt on arvutatud 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 tähtajast 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)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	47	57
Leedu	673	282
Poola	15	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	735	339
Kokku müügitulu	735	339
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	0	10
Autode kasutusrent	7	14
Ärinõustamine	74	16
Kinnisvarahaldus	223	208
Lepingutasud	19	16
Vahendustasud	412	75
Kokku müügitulu	735	339

Lisa 14 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	34	2	9
Traavid, viivised ja hüvitised	0	7	
Kasum õiguste müügist	5	25	
Garantiitasu	0	77	
Kokku muud äritulud	39	111	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	5
Müügi eesmärgil ostetud teenused	29	5
Vahendustasu	50	13
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	79	23

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Lähetuskulud	11	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	38
Administratiiv- ja bürookulud	29	59
Professionaalsed teenused	43	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	83	97

Lisa 17 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	68	26
Sotsiaalmaksud	20	5
Kokku tööjõukulud	88	31
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	6	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	5	2

Lisa 18 Olulised käibevara allahindlused

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete muutus	-65	-31	
Kokku olulised käibevara allahindlused	-65	-31	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-5	-5	3
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-19	0	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	19	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-5	-5	3

Lisa 19 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	736	36

Kokku nõuded ja ettemaksed	736	36
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	118	178
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30	30
Kokku laenukohustised	148	208
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	0	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	258	224
Kokku võlad ja ettemaksed	258	226

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 111	1 148
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 111	1 148
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	0	164
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 019	959
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	224	224
Kokku laenukohustised	1 243	1 347

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 ettevõtjad	1 114	1 056	996	1 174	66
Kokku antud laenud	1 114	1 056	996	1 174	66
ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 174	1 301	670	1 805	109
Kokku antud laenud	1 174	1 301	670	1 805	109

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	1 158	103	120	1 141	52
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	254	0	0	254	0
Kokku laenukohustised	1 580	103	124	1 559	62

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	164	0	164	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 141	24	28	1 137	33
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	254	3	3	254	0
Kokku laenukohustised	1 559	27	195	1 391	33

MÜÜDUD	2022			2021		
	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	61	0	0	15	0
Kokku müüdnud	0	61	0	0	15	0

OSTETUD	2022			2021		
	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	9	0	0	7	0
Kokku ostetud	0	9	0	0	7	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	20	2

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 koroonaviiruse mõju aastaaruandele avalikustatakse lisades, mitte 31.12.2022 bilansis ning lõppenud aruandlusperioodi aruannetes (kasumiaruanne, rahavoogude aruanne jms).

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	78	294
Nõuded ja ettemaksed	394	180
Nõuded ostjate vastu	43	30
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12	0
Laenunõuded	337	149
Muud nõuded	2	1
Kokku varud	871	778
Lõpetamata toodang	871	778
Kokku käibevarad	1 343	1 252
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	240	111
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	228	98
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12	13
Nõuded ja ettemaksed	1 157	990
Laenunõuded	1 157	990
Materiaalsed põhivarad	49	152
Kokku põhivarad	1 446	1 253
Kokku varad	2 789	2 505
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	56	53
Võlad ja ettemaksed	225	224
Võlad tarnijatele	1	1
Muud võlad	224	223
Kokku lühiajalised kohustised	281	277
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	897	967
Kokku pikaajalised kohustised	897	967
Kokku kohustised	1 178	1 244
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 225	998
Aruandeaasta kasum (kahjum)	383	260
Kokku omakapital	1 611	1 261
Kokku kohustised ja omakapital	2 789	2 505

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	45	42
Muud äritulud	443	184
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-7
Mitmesugused tegevuskulud	-99	-34
Tööjõukulud	-38	-9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25	-28
Kokku ärikasum (-kahjum)	326	148
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	32	97
Intressitulud	75	66
Intressikulud	-50	-51
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	383	260
Aruandeaasta kasum (kahjum)	383	260

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	326	148
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	25	28
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-34	-2
Kokku korrigeerimised	-9	26
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-430	-114
Varude muutus	-93	-191
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1	-1
Kokku rahavood äritegevusest	-205	-132
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-1
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	112	8
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-129	0
Antud laenud	-621	-793
Antud laenude tagasimaksed	266	951
Laekunud intressid	479	292
Laekunud dividendid	32	97
Kokku rahavood investeerimistegevusest	139	554
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	34
Saadud laenude tagasimaksed	0	-11
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-68	-37
Makstud intressid	-49	-52
Makstud dividendid	-33	-97
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-150	-163
Kokku rahavood	-216	259
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	294	35
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-216	259
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	78	294

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	3	1 095	1 098
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)		383	383
Väljakuulutatud dividendid		-33	-33
31.12.2022	3	1 608	1 611
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-228	-228
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		881	881
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	3	2 261	2 264

Osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 1 278 eurot.

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on 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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2023

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREI TŠERNÕŠEV	Juhatuse liige	19.06.2023
EDUARD KIMASK	juhatuse esimees	19.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kinnisvarainvest osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Kinnisvarainvest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa-
sid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 27.

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 ülevaatusse töövõtude 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. 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 olulistest osades õiglaselt OÜ Kinnisvarainvest finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Irina Somova

Vandeaudiitori number 263

I.S. AUDIITORTEENUSTE OSAÜHING

Auditiorettevõtja tegevusloa number 104

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

19.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	19.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 566
Aruandeaasta kasum (kahjum)	519
Kokku	2 085
Jaotamine	
Dividendideks	200
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 885
Kokku	2 085

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	38000	84.44%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	7000	15.56%	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