

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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 . 2022.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:

	31.12.2022	31.12.2021
Maksevõimekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,23	0,19
Võlakordaja (koguvõlg/koguvara)	1,07	1,2

Emaettevõtte põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamine:

	31.12.2022	31.12.2021
. Maksevõimekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	1,02	0,85
Võlakordaja (koguvõlg/koguvara)	0,82	0,96

2019 aastal maksis OÜ Renum Invest vastavalt OÜ-ga Kindlife sõlmitud optsioonilepingule viimasele 250 tuh 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.

2023 majandusaastaks planeerib Renum Invest OÜ jätkuvalt otsida sobivaid investeeringuid kinnisvarasse ja finantsvarasse, samuti aktiivselt müüa Läti sidusettevõtete varasid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	346 091	34 130	
Finantsinvesteeringud	9 114	14 011	2
Nõuded ja ettemaksed	1 080 888	1 216 245	3,4
Kokku käibevarad	1 436 093	1 264 386	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 766 055	1 870 149	6
Kinnisvarainvesteeringud	3 572 060	3 580 254	7
Kokku põhivarad	5 338 115	5 450 403	
Kokku varad	6 774 208	6 714 789	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 892 858	6 037 849	8
Võlad ja ettemaksed	175 478	640 435	4,9
Kokku lühiajalised kohustised	6 068 336	6 678 284	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 182 826	1 374 184	8
Võlad ja ettemaksed	579	579	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 183 405	1 374 763	
Kokku kohustised	7 251 741	8 053 047	
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)	-1 435 385	-1 146 028	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	860 724	-289 358	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	-477 533	-1 338 258	
Kokku omakapital	-477 533	-1 338 258	
Kokku kohustised ja omakapital	6 774 208	6 714 789	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	89 020	44 291	11
Muud äritulud	3 619	3 055	12
Mitmesugused tegevuskulud	-169 274	-194 928	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 308	-19 308	7
Ärikasum (kahjum)	-95 943	-166 890	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 075 906	0	6
Intressitulud	15 682	15 895	
Intressikulud	-132 344	-130 925	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 977	-6 838	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	861 324	-288 758	
Tulumaks	-600	-600	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	860 724	-289 358	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	860 724	-289 358	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-95 943	-166 890	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	19 308	19 308	
Kokku korrigeerimised	19 308	19 308	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 109	-17 399	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-10 211	2 281	
Laekunud intressid	1	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-350	
Muud rahavood äritegevusest	2 842	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-86 112	-163 050	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-11 114	-47 652	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 180 000	0	6
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	2 360 000	0	6
Antud laenud	-1 050	-2 000	
Antud laenude tagasimaksed	102 731	3 509	
Laekunud intressid	51 468	4 495	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 322 035	-41 648	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	287 500	269 000	15
Saadud laenude tagasimaksed	-623 848	-381 792	
Makstud intressid	-587 097	-38 542	
Makstud ettevõtte tulumaks	-600	-600	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-924 045	-151 934	
Kokku rahavood	311 878	-356 632	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	34 130	390 344	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	311 878	-356 632	
Valuutakursside muutuste mõju	83	418	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	346 091	34 130	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)				860 724	860 724
Muud muutused omakapitalis				1	1
31.12.2022	3 556	92 294	1 278	-574 661	-477 533

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Renum Invest 2022.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 ülikviidsetesse 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	
31.12.2020	20 916	20 916
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-6 905	-6 905
31.12.2021	14 011	14 011
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-4 897	-4 897
31.12.2022	9 114	9 114

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	229 269	229 269	
Ostjatelt laekumata arved	229 269	229 269	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	237	237	4
Laenunõuded	781 880	781 880	
Muud nõuded	61 698	61 698	
Intressinõuded	61 255	61 255	
Viitlaekumised	443	443	
Ettemaksed	7 804	7 804	
Tulevaste perioodide kulud	7 804	7 804	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 080 888	1 080 888	

	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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		50		2 089
Sotsiaalmaks				150
Ettemaksukonto jääk	237		1 579	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	237	50	1 579	2 239

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
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	31.12.2021	31.12.2022
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
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	1 870 149	1 870 149
31.12.2021	1 870 149	1 870 149
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	1 870 149	1 870 149
Soetamine	1 180 000	1 180 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-2 360 000	-2 360 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 075 906	1 075 906
31.12.2022	1 766 055	1 766 055

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 867 262	1 711 252	3 578 514
Akumuleeritud kulum		-26 604	-26 604
Jääkmaksumus	1 867 262	1 684 648	3 551 910
Ostud ja parendused	0	47 652	47 652
Amortisatsioonikulu	0	-19 308	-19 308
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 867 262	1 758 904	3 626 166
Akumuleeritud kulum	0	-45 912	-45 912
Jääkmaksumus	1 867 262	1 712 992	3 580 254
Ostud ja parendused	0	11 114	11 114
Amortisatsioonikulu	0	-19 308	-19 308
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 867 262	1 770 018	3 637 280
Akumuleeritud kulum	0	-65 220	-65 220
Jääkmaksumus	1 867 262	1 704 798	3 572 060

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	5 701 500	5 701 500			1%	EUR	2023
Swedbank	191 358	191 358			5,46%	EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	5 892 858	5 892 858					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	1 182 826		1 182 826		5,46%	EUR	30.09.2027
Pikaajalised laenud kokku	1 182 826		1 182 826				
Laenukohustised kokku	7 075 684	5 892 858	1 182 826				
	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				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	9 324	9 324		
Maksuvõlad	50	50		4
Muud võlad	166 104	166 104		
Intressivõlad	154 752	154 752		
Muud viitvõlad	11 352	11 352		
Saadud ettemaksed	579		579	
Muud saadud ettemaksed	579		579	
Kokku võlad ja ettemaksed	176 057	175 478	579	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3 556	3 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	74 577	18 836
Läti	14 443	25 455
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	89 020	44 291
Kokku müügitulu	89 020	44 291
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	89 020	44 291
Kokku müügitulu	89 020	44 291

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
toetus	3 011	2 874
Muud	608	181
Kokku muud äritulud	3 619	3 055

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	-8 537	-4 992
Energia	-30 207	-25 077
Elektrienergia	-30 207	-25 077
Mitmesugused bürookulud	-58 710	-48 275
Uurimis- ja arengukulud	0	-220
Lähetuskulud	-1 015	-168
Riiklikud ja kohalikud maksud	-23 368	-22 616
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-6 300	0
Reklaamikulud	0	-472
Juriidilised kulud, konsultatsioonid	-24 286	-77 143
Muud	-16 851	-15 965
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-169 274	-194 928

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	83	418
aktsiate ümberhindamine	-4 896	-6 906
muud	2 836	-350
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 977	-6 838

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	151 058	287 041	
Kokku nõuded ja ettemaksed	151 058	287 041	
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 701 500	5 850 708	8
Kokku laenukohustised	5 701 500	5 850 708	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	154 752	609 497	9
Kokku võlad ja ettemaksed	154 752	609 497	

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	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	190 000	100 000	90 000	11 400	
Kokku antud laenud	190 000	100 000	90 000	11 400	

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	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 850 708	287 500	436 708	95 854		
Kokku laenukohustised	5 850 708	287 500	436 708	95 854		

Lisa 16 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	289 964	9 001
Finantsinvesteeringud	9 114	14 011
Nõuded ja ettemaksed	4 704 513	4 713 069
Kokku käibevarad	5 003 591	4 736 081
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 118 279	1 118 279
Finantsinvesteeringud	1 266 092	1 370 186
Kokku põhivarad	2 384 371	2 488 465
Kokku varad	7 387 962	7 224 546
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	4 891 358	5 049 849
Võlad ja ettemaksed	113	503 386
Kokku lühiajalised kohustised	4 891 471	5 553 235
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 182 826	1 374 184
Kokku pikaajalised kohustised	1 182 826	1 374 184
Kokku kohustised	6 074 297	6 927 419
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 556	3 556
Ülekurss	92 294	92 294
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	200 000	298 831
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 016 537	-98 832
Kokku omakapital	1 313 665	297 127
Kokku kohustised ja omakapital	7 387 962	7 224 546

Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused tegevuskulud	-19 531	-54 374
Kokku ärikasum (-kahjum)	-19 531	-54 374
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 078 748	0
Intressitulud	48 893	47 902
Intressikulud	-86 752	-85 522
Muud finantstulud ja -kulud	-4 821	-6 838
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 016 537	-98 832
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 016 537	-98 832

Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-19 531	-54 374
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 935	-297
Muud rahavood äritegevusest	2 842	-350
Kokku rahavood äritegevusest	-19 624	-55 021
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 180 000	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	2 360 000	0
Antud laenud	-96 750	-144 500
Antud laenude tagasimaksed	102 731	48 509
Laekunud intressid	51 468	4 495
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 237 449	-91 496
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	274 000	262 000
Saadud laenude tagasimaksed	-623 848	-381 792
Makstud intressid	-587 097	-38 542
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-936 945	-158 334
Kokku rahavood	280 880	-304 851
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 001	313 434
Raha ja raha ekvivalentide muutus	280 880	-304 851
Valuutakursside muutuste mõju	83	418
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	289 964	9 001

Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 016 537	1 016 537
Muud muutused omakapitalis				1	1
31.12.2022	3 556	92 294	1 278	1 216 537	1 313 665

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2022

OÜ Renum Invest (registrikood: 10192868) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUHAN KOLK	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Renum Invest osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Renum Invest ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 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 olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2022 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 „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori 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 lahkneb 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.

Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärtesitiste 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 märkimisväärset 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

Auditoorteevõtja tegevusloa number 59

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

30.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Renum Invest (registrikood: 10192868) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	30.06.2023
MARGIT LEPPIK	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 435 385
Aruandeaasta kasum (kahjum)	860 724
Kokku	-574 661

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	0		Jah

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