

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Räni KV OÜ

registrikood: 14035864

tänav a nimi, Tüki

maja ja korteri number:

alevik: Tõrvandi alevik

vald: Kambja vald

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 61714

telefon: +372 53422224

e-posti aadress: ronald@agriland.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Räni KV arendab Tartu linnas elamukinnisvara ja osutab kinnisvarabüroo teenuseid.

2022 aastal valmis Ränilinnas Kvartsi tänaval 5 korterelamut ning alustasime kahe järgneva uue maja ehitusega. 2022 aasta esimest poolt iseloomustab suur nõudlus uute eluruumide järele ning väga järsk nõudluse kukkumine teisel poolaastal. Jätкус ehitushindade järsk tõus, mis on tugevalt mõjutanud arendavate korterite maksumust ja sellest tulenevalt on tõusnud ka uute korterite hinnad. Seekordne ehitushindade tõus oli tingitud Venemaa-Ukraina sõjast, mis viis turult paljud odavamad ehitusmaterjalid (Ukraina, Venemaa ja Valgevene päritolu). Eelnevalt nimetatud materjalide asendamine teiste riikide toodanguga osutus kulukaks. Energiahindade tõus ja inflatsiooni kasv üldiselt pani tugeva surve alla kogu ehitussektori. Lisaks eelnevale lahkusid paljud Ukraina ehitajad kodumaa kaitsele.

Nõudluse järsk langus teisel poolaastal on suuresti tinginud laenuintresside järsust tõusust – 6kuu euribor on tõusnud aasta jooksul -0,53%lt kuni 2,7% - so. 3,23% tõus, mis on olulisel määral tõstnud igakuiseid laenumakseid. Paljud potentsiaalsed kliendid on loobunud ostust ning eelistanud üürimist. Eelnevast tulenevalt on ka üüriinvestorid loobunud uute korterite juurde ostmisest ja nii mõnedki on oma üürikorterid maha müünud seoses rahavoo negatiivseks muutumisega. Positiivselt poolelt on hea näha, et pangad jätkuvalt pakuvad aktiivselt uusi eluasemelaene ja marginaalid on langenud 1,5-2,0% vahemikku. Eelnev on leevendanud intressidele kuluvaid summasid. Samuti pakutakse kodulaenude väljastamisel esimesteks aastateks soodsat fikseeritud laenuintressi.

2023 III kvartali alguseks on ehitushindade kiire hinnatõus läbi saanud ja ootame tervikuna ehitushindade langust ning stabiliseerumist, mida eeskätt veab konkurentsi tihenemine materjali- ja tööjõuturul.

2022 aastal soetas Räni KV paar kortermajade ehituseks sobilikku kinnistut, lisaks jätkati olemasolevate kinnistute detailplaneeringute menetlusega, sealhulgas bilansipäevajärgselt kehtestati meie sidusettevõtte suur 16ha suurune detailplaneering Ränilinnas. Ränilinnas DP kehtestamine avab võimaluse linnaosa arendamisega edasi liikuda nii elamispindade kui ka ärikinnisvara sektoris.

2023 aastal soovime pooleliolevad kortermajad lõpuni ehitada ja ostjatele üle anda. Aastavahetuse seisuga oli pooleliolevatest kortermajadest üle 90% VÕL lepingutega kaetud ja valmis korterite laovaru puudus. Sellest tulenevalt puudub meil finantsrisk mis võiks olla tingitud laovarust ja nõudluse järsust vähenemisest. Jätkame uute kortermajade planeerimis- ja projekteerimistegevusega Ränilinnas, Siili tänaval ja mujal Räni KV-le kuuluvatel kinnistutel. Uute ehituste alustamisega oleme konservatiivsed ja plaanis on alustada vaid 1-2 väiksema korterelamu ehitusega. Soovime nõudlusega kooskõlas olla ja ei soovi võtta suuri riske. Loodame pikemas perspektiivis intressimäärade alanemisele ja nõudluse taastumisele. Jätkuvalt on koduostjad huvitatud säästlikest ja kvaliteetsetest kodudest.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvestamise metoodika konsolideeritud aruande põhjal:

Näitaja/arvestusmetoodika	31.12.2022	31.12.2021
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	1,99	1,42
Maksevõime kordaja (käibevara-varud/lühiajalised kohustused)	0,27	0,15
Puhasrentaabilus (puhaskasum/müügitulu*100)	7,87	35,82

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	79 558	262 836	
Finantsinvesteeringud	1 883 407	392 569	2
Nõuded ja ettemaksed	237 582	360 614	3
Varud	13 811 432	8 502 889	4
Kokku käibevarad	16 011 979	9 518 908	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 485 123	2 347 438	
Nõuded ja ettemaksed	1 292	2 971	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 480 000	1 441 310	8
Materiaalsed põhivarad	165 997	281 047	9
Kokku põhivarad	4 132 412	4 072 766	
Kokku varad	20 144 391	13 591 674	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 155 613	3 561 614	11
Võlad ja ettemaksed	5 709 319	2 944 030	12
Eraldised	180 625	180 625	13
Kokku lühiajalised kohustised	8 045 557	6 686 269	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 278 708	175 671	11
Kokku pikaajalised kohustised	4 278 708	175 671	
Kokku kohustised	12 324 265	6 861 940	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	15
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 714 234	4 201 198	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 103 142	2 525 786	
Kokku omakapital	7 820 126	6 729 734	
Kokku kohustised ja omakapital	20 144 391	13 591 674	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	13 807 142	9 003 972	16
Muud äritulud	39 904	1 229 867	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 447 828	-8 009 337	18
Mitmesugused tegevuskulud	-353 027	-1 121 110	
Tööjõukulud	-89 981	-81 648	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-115 050	-100 665	
Ärikasum (kahjum)	1 841 160	921 079	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	150 435	1 645 333	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-662 373	62 271	
Intressikulud	-241 386	-102 443	
Muud finantstulud ja -kulud	15 306	-454	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 103 142	2 525 786	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 103 142	2 525 786	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 841 160	921 079	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	115 050	100 665	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	10 876	
Muud korrigeerimised	-21 705	-1 218 991	
Kokku korrigeerimised	93 345	-1 107 450	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	123 032	851 403	
Varude muutus	-5 308 543	-2 839 657	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 765 289	574 549	
Makstud intressid	-241 386	-102 443	
Kokku rahavood äritegevusest	-727 103	-1 702 519	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	65 254	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-123 000	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-1 250	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-264 605	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-2 153 211	-330 210	
Antud laenud	-200 000	-65 000	
Antud laenude tagasimaksed	200 000	60 400	
Laekunud dividendid	12 750	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 140 461	-658 411	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	17 773 857	6 052 508	
Saadud laenude tagasimaksed	-15 031 877	-3 420 738	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-44 944	-188 193	
Makstud dividendid	-12 750	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 684 286	2 443 577	
Kokku rahavood	-183 278	82 647	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	262 836	180 189	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-183 278	82 647	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	79 558	262 836	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 500	250	4 201 198	4 203 948
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 525 786	2 525 786
31.12.2021	2 500	250	6 726 984	6 729 734
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 103 142	1 103 142
Väljakuulutatud dividendid			-12 750	-12 750
31.12.2022	2 500	250	7 817 376	7 820 126

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Räni KV OÜ 01.01.2022-31.12.2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

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

Investeering tütarettevõtjasse on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Varud

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

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

Sihtfinantseerimine

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Seotud osapooled

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

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

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	0	0
Soetamine	330 210	330 210
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	62 359	62 359
31.12.2021	392 569	392 569
Kajastatud õiglases väärtuses	392 569	392 569
Soetamine	2 153 211	2 153 211
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	-662 373	-662 373
31.12.2022	1 883 407	1 883 407
Kajastatud õiglases väärtuses	1 883 407	1 883 407

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 638	10 638	0	
Ostjatelt laekumata arved	10 638	10 638	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	225 265	225 265	0	5
Laenunõuded	2 971	1 679	1 292	
Kokku nõuded ja ettemaksed	238 874	237 582	1 292	
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	51 220	51 220	0	
Ostjatelt laekumata arved	51 220	51 220	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	307 765	307 765	0	5
Laenunõuded	4 600	1 629	2 971	
Kokku nõuded ja ettemaksed	363 585	360 614	2 971	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	13 721 432	8 479 973
Kortermajade arendusprojektid	13 721 432	8 479 973
Müügiks ostetud kaubad	0	2 000
Müügiks soetatud kinnistu	0	2 000
Ettemaksed varude eest	90 000	20 916
Kaubad	90 000	20 916
Kokku varud	13 811 432	8 502 889

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	225 265	0	307 765	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 584	0	1 619
Sotsiaalmaks	0	3 615	0	3 615
Kohustuslik kogumispension	0	112	0	112
Töötuskindlustusmaksed	0	232	0	232
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	225 265	5 543	307 765	5 578

Lisa 6 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
16124247	Räni Kapital OÜ	Eesti	Investeering	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Räni Kapital OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14304040	Karbiid OÜ	Eesti	Elamute ehitus	50	50
10086267	Kane Metall AS	Eesti	Metallkonstruktsioonide valmistamine	25.47	25.47

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Karbiid OÜ	2 135 286	0	99 599	2 234 885
Kane Metall AS	209 652	-12 750	50 836	247 738
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 344 938	-12 750	150 435	2 482 623

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

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

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

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	0
Ostud ja parendused	123 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 219 604
Ümberliigitamised	98 706
31.12.2021	1 441 310
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	38 690
31.12.2022	1 480 000

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

Hindamine on läbi viidud ettevõtte väliste ekspertide poolt.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Masinad ja seadmed	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	320 637	320 637
Akumuleeritud kulum	-106 797	-106 797
Jääkmaksumus	213 840	213 840
Ostud ja parendused	222 250	222 250
Amortisatsioonikulu	-100 665	-100 665
Müügid (jääkmaksumuses)	-54 378	-54 378
31.12.2021		
Soetusmaksumus	477 633	477 633
Akumuleeritud kulum	-196 586	-196 586
Jääkmaksumus	281 047	281 047
Amortisatsioonikulu	-115 050	-115 050
31.12.2022		
Soetusmaksumus	477 633	477 633
Akumuleeritud kulum	-311 636	-311 636
Jääkmaksumus	165 997	165 997

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2022	2021
Masinad ja seadmed	0	65 254
Kokku	0	65 254

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Sõidukid	230 982	46 019	184 963	EUR	2024-2025
Kapitalirendikohustised kokku	230 982	46 019	184 963		

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

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	165 997	281 047
Kokku	165 997	281 047

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laen	600 000	600 000			eur	05.07.2023
Lühiajalised laenud kokku	600 000	600 000				
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	5 603 339	1 509 594	4 093 745			
Pikaajalised laenud kokku	5 603 339	1 509 594	4 093 745			
Kapitalirendikohustised kokku	230 982	46 019	184 963			
Laenukohustised kokku	6 434 321	2 155 613	4 278 708			

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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Muud varad	13 721 433	8 479 974
Kokku	13 721 433	8 479 974

Pikaajaliste pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteegid kortermajade arendusprojektidele 29711,5 tuhat eurot

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 550 914	2 550 914	
Võlad töövõtjatele	10 352	10 352	
Maksuvõlad	5 543	5 543	5
Muud võlad	100 000	100 000	
Muud viitvõlad	100 000	100 000	
Ostjate ettemaksed	3 042 510	3 042 510	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 709 319	5 709 319	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	228 098	228 098	
Võlad töövõtjatele	8 134	8 134	
Maksuvõlad	5 578	5 578	5
Ostjate ettemaksed	2 702 220	2 702 220	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 944 030	2 944 030	

Lisa 13 Eraldised (eurodes)

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

	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2022
Eraldis	180 625			180 625
Kokku eraldised	180 625			180 625

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 280 901	5 381 587
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 563 475	1 345 397
Kokku tingimuslikud kohustised	7 844 376	6 726 984

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 807 142	9 003 972
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 807 142	9 003 972
Kokku müügitulu	13 807 142	9 003 972
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kortermajade arendusprojektid	13 807 142	9 003 972
Kokku müügitulu	13 807 142	9 003 972

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum materiaalse põhivarade müügist	1 214	10 876
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	38 690	1 218 991
Kokku muud äritulud	39 904	1 229 867

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	11 447 828	8 009 337
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	11 447 828	8 009 337

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	67 296	61 068
Sotsiaalmaksud	22 685	20 580
Kokku tööjõukulud	89 981	81 648
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	5

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõttjad	8 400	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	30 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 400	30 000
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	600 000	750 000
Kokku laenukohustised	600 000	750 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 627 620	107 337
Kokku võlad ja ettemaksed	2 627 620	107 337

ANTUD LAENUD	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 000	60 000	
Kokku antud laenud	60 000	60 000	
ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	200 000	200 000
Kokku antud laenud	0	200 000	200 000

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	750 000	900 000	1 050 000	600 000
Kokku laenukohustised	750 000	900 000	1 050 000	600 000

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Sidusettevõtjad	0	7 000	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	612 209	10 797	270 000	1 284
Kokku müüdid	612 209	17 797	270 000	1 284

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	16 754 025	0	8 128 266
Kokku ostetud	0	16 754 025	0	8 128 266

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	7 653	7 653

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.08.2023

Räni KV OÜ (registrikood: 14035864) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RONALD BLUMENAU	Juhatuse liige	16.08.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Räni KV OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Räni KV OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest 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 arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori 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 raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid 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, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu 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 ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Toivo Alajõe

Vandeaudiitori number 220

Audiitorbüroo Fides OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 234

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

16.08.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Räni KV OÜ (registrikood: 14035864) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO ALAJÕE	Vandeaudiitor	16.08.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 714 234
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 103 142
Kokku	7 817 376

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	13807142	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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