

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Kinnisvarainvest

registrikood: 10036424

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Pirita tee 20/2

postisihthnumber: 12011

telefon: +372 6686000

faks: +372 6143323

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	13
Lisa 6 Varud	14
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 11 Laenukohustised	17
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 14 Müügitulu	19
Lisa 15 Muud äritulud	19
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 18 Tööjõukulud	20
Lisa 19 Olulised käibevara allahindlused	20
Lisa 20 Seotud osapooled	20
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	23
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Aruande allkirjad	28
Vandeauditori aruanne	29

TEGEVUSARUANNE

Kinnisvarainvest OÜ asutati 1996. aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvaraarendus, samuti äri- ja juhtimisalane nõustamine.

Kinnisvarainvest OÜ esitab 2023.a. konsolideeritud aruande. Kontsern koosneb seitsmest ettevõttest:

- Eesti emaettevõttest Kinnisvarainvest OÜ (edaspidi "emaettevõtte"),
- Eesti tütarettevõttest Laenuguru OÜ (100% osalus, põhitegevuseks on laenu andmine, asutati 2011.a.),
- Eesti tütarettevõttest Odav Vara OÜ (100% osalus, põhitegevuseks on kinnisvara üürile andmine (omandatud aastatel 2019 - 2022),
- Leedu tütarettevõttest UAB Kinnisvarainvest (100% osalus, põhitegevuseks on kinnisvara arendamine ja kinnisvara ostu-müügitehingute finantseerimine, asutati 2006.a.),
- Leedu tütarettevõttest UAB Palangos namai (75% osalus, põhitegevuseks on kinnisvaraga seotud abitegevus, asutati 2016.a.),
- Hispaania tütarettevõttest KVI Villas to Let 2023 SL (99,97% osalus, põhitegevuseks on kinnisvara üürile andmine, asutati 2023.a.),
- Eesti sidusettevõttest MTÜ Pirnipuu Vesi (50% osalus, põhitegevuseks on vee-ettevõtja, asutati 2018.a.).

2023. aastal läks maailmamajandusel paremini, kui esialgu eeldati, ja see jätkas mõõdukas tempos kasvamist. Ülemaailmne inflatsioon aeglustus energiatoodete hindade alanedes märgatavalt, kuid hinnasurve oli endiselt suur.

Euroala majanduskasv aeglustus 2023. aastal. Majanduskasv oli ajaloolises võrdluses tagasihoidlik, kuid aasta alguses oodatust suurem. Euroala reaalne SKP, mis kasvas 2022. aastal 3,4%, kerkis 2023. aastal 0,4%. Euroala majanduskasv vähenes kõrgemate intressimäärade mõju suurenemise tõttu. Kasvu aeglustumine 2023. aastal oli suuresti tingitud ka Ukraina sõja majanduslikest tagajärgedest, mis mõjusid riigiti erinevalt.

Eestis oli olukord halvem. Statistikaameti andmetel langes 2023. aastal Eesti majandus kolm protsenti ja seejuures langes suure osa tegevusalade lisandväärtus. Kogu aasta vältel püsis Eestis majanduslangus. Nii laiapõhjalist majanduslangust pole Eestis olnud alates kinnisvaramulli lõhkemisest.

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 laen ennetähtaegselt tagasi kutsuda.

Vaatamata keerulisele majandusolukorrale oli kontserni 2023. aasta puhaskasum ligikaudu 0,9 mln eurot. Emaettevõtte ja enamik tütar- ja sidusettevõtteid lõpetasid aruandeaasta kasumiga. 2023. aasta peamisteks tuluallikeks olid kinnisvarahaldus ja -müük ning maakeraleenused.

Tulevikukavad:

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

Uus aasta ei ole Eesti majanduses alanud just kõige helgemates toonides.

2024. aastale seatud ootused on meil endiselt madalad. Eesti majandus seisab silmitsi raskustega, mis tulenevad vähenenud välisnõudlusest ja jätkuvatest konkurentsivõime probleemidest. Ebakindlust suurendavad veelgi ees ootavad maksumõnused.

Prognooside kohaselt väheneb Eesti SKP 2024. aastal 0,4%. 2025. ja 2026. aastal oodatakse siiski taastumist ja 3%-le lähenevat majanduskasvu.

Tegelikult 2024. aasta esimese kvartali SKP langus, 2,1% aastases võrdluses, vastas üldjoontes Eesti finantsanalüütikute ootusele. See oli veidi väiksem kui eelmise aasta neljandas kvartalis ja seega majanduslangus jätkus.

2024. aasta kinnisvaraturu prognoos kajastab majandusolukorda. Uue aasta kinnisvaraprognos on majandusprognooside nägu. Kui majandusprognoos on kehvapoolne, siis pole ka kinnisvaraturul midagi ülemäära rõõmustavat oodata. Kuna ajad on keerulised ja ebakindlust palju, saab kinnisvaraturu analüütikute hinnangul teha vaid lühiajalisi prognoose.

Tarbijakindlusest, keskpanga rahapoliitikast, aga ka arendajate kapitaliseerituse tasemest ehk müüjate finantsvõimekusest tulenevalt tuleb äriplaanis arvestada esialgselt prognoositust pikema müügiperioodiga.

On kaks kindlat tegurit, mis elukondliku kinnisvara hinda ülespoole kruvivad: regulatsioonide ja ehitusnormatiivide karmistumine ning arendajate maksukoormuse kasv (nii käibe- ja tulumaksu kui ka ehituse käigus kasvavate tööjõumaksude tõus). Kliimapöörde jätkamisega kaasneb veelgi suurem tähelepanu hoonete energiaklassile, mis tähendab ka suuremaid investeringuid vajalike näitajate saavutamiseks ning sellega seonduvat hinnatõusu.

Teisest küljest intressitasemete langus elavdab kinnisvaraturgu, sest annab selge signaali ostuotsuste tegemiseks. Majanduslik, sotsiaalne ja poliitiline olukord on endiselt äärmiselt ebastabiilne. Kuna julgeolekukriisi edasine käekäik on suuresti prognoosimatu, ei ole hetkel mõtet teha majanduslikult, ega ka finantsturul üldiselt, kuigi pikaajalisi prognoose.

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

	2023	2022
Müügitulu (tuh EUR)	2 067	735
Käibe kasv/ kahanemine (%)	181%	116%
Puhaskasum / -kahjum (tuh EUR)	926	597
Puhasrentaablus %	44%	81%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,04	4,2

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- ☐ Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2023 - \text{müügitulu } 2022) / \text{müügitulu } 2022 * 100$
- ☐ 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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	199	525	2
Finantsinvesteeringud	40	40	3
Nõuded ja ettemaksed	1 396	1 419	4
Varud	1 041	1 105	6
Kokku käibevarad	2 676	3 089	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12	12	7,8
Nõuded ja ettemaksed	2 862	2 553	4
Kinnisvarainvesteeringud	303	0	9
Materiaalsed põhivarad	278	49	10
Kokku põhivarad	3 455	2 614	
Kokku varad	6 131	5 703	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	504	321	11
Võlad ja ettemaksed	374	412	12
Kokku lühiajalised kohustised	878	733	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 369	2 802	11
Kokku pikaajalised kohustised	2 369	2 802	
Kokku kohustised	3 247	3 535	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 928	1 566	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	935	519	
Kokku emettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 866	2 088	
Vähemusosalus	18	80	
Kokku omakapital	2 884	2 168	
Kokku kohustised ja omakapital	6 131	5 703	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 067	735	14
Muud äritulud	28	39	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-821	-79	16
Mitmesugused tegevuskulud	-194	-83	17
Tööjõukulud	-121	-88	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-31	-25	10
Olulised käibevara allahindlused	0	-65	19
Muud ärikulud	-5	0	
Ärikasum (kahjum)	923	434	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	128	
Intressitulud	306	268	
Intressikulud	-178	-166	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 051	664	
Tulumaks	-125	-67	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	926	597	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	935	519	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-9	78	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	923	434	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	31	25	10
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-17	-34	10
Muud korrigeerimised	-53	9	
Kokku korrigeerimised	-39	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	30	-286	
Varude muutus	64	-57	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-37	109	
Makstud ettevõtte tulumaks	-125	-67	
Kokku rahavood äritegevusest	816	133	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-14	0	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	111	112	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-303	0	9
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	-46	
Antud laenud	-1 527	-1 830	
Antud laenude tagasimaksed	1 213	1 012	
Laekunud intressid	304	266	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-216	-486	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	353	563	
Saadud laenude tagasimaksed	-733	-170	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-210	-68	
Makstud intressid	-179	-164	
Makstud dividendid	-157	-37	25
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-926	124	
Kokku rahavood	-326	-229	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	525	754	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-326	-229	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	199	525	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)		935	-9	926
Väljakuulutatud dividendid		-157	-53	-210
31.12.2023	3	2 863	18	2 884

Emaettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 1 278 euro.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvarainvest OÜ (edaspidi ka "emaettevõtte") ja tema tütaretevõtete (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 tuhandetes eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütaretevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütaretevõtted) 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 tütaretevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele

Tütaretevõtted

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

Tütaretevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütaretevõtte 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 tütaretevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütaretevõtte tulused ja kulused kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütaretevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütaretevõtte müügist. Juhul, kui tütaretevõtte 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 tütaretevõtte 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 üllikviidsetesse 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 õiglases 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 konkreetset 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 võimaldamiseks ja müügi sooritamiseks.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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 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, 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

Tulumaksuvabad 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 tulumaksuvaba 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 tulumaksuvabad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvaba esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvara ga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kassa	14	23
Pank	185	502
Kokku raha	199	525

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2021	40	40
31.12.2022	40	40
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	40	40
31.12.2023	40	40
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	40	40

Lühiajalise finantsinvesteeringuna näidatakse bilansis tütarettevõtte deposiit pangas.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	317	317	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	322	322	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5	-5	0	0	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	49	49	0	0	
Laenunõuded	3 886	1 024	2 449	413	5
Muud nõuded	6	6	0	0	
Intressinõuded	6	6	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 258	1 396	2 449	413	

	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	19
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	

Lisa 5 Laenunõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	3 886	1 024	2 449	413	1,5%-12%	EUR	2024-2041	4

	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

Lisa 6 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	915	871
Müügiks ostetud kaubad	0	3
Ettemaksed varude eest	126	231
Kokku varud	1 041	1 105

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 (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
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	100	100
B44666584	KVI Villas to Let 2023 SL	Hispaania	Kinnisvaraarendus	0	99.97

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Muud muutused	31.12.2023
UAB Kinnisvarainvest	0		26	26
UAB Palangos namai	2			2
Laenuguru OÜ	96			96
Odav Vara OÜ	130			130
KVI Villas to Let 2023 SL	0	3		3
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	228	3	26	257

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte valitseva mõju all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Konsolideerimata bilansis olevad tütarettevõtte osad on kajastatud soetusmaksumuses pikaajaliste finantsinvesteeringutena (Lisa 22). Juhatuse hinnangul pole aruandekuupäeval finantsinvesteeringu väärtuse languse kohta mingeid märke.

Aruandeaastal oli tütarettevõtte UAB Kinnisvarainvest kasumis ja selle kapital ei ole enam negatiivne. Seega konsolideerimata bilansis allahindlus tühistati ja algne maksumus taastati.

Aruandeaasta alguses asutas Kinnisvarainvest OÜ Tenerifel tütarettevõtte.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
80328559	Pirnipuu Vesi MTÜ	Eesti	Vee-ettevõtja	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Pirnipuu Vesi MTÜ	12	12
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	12	12

Investeering sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (Lisa 22). Juhatuse hinnangul ei ole aruandekuupäeva seisuga märke seotud ettevõtetes tehtud finantsinvesteeringute väärtuse langusest.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	303	303
31.12.2023		
Soetusmaksumus	303	303
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	303	303

Investeeringuna kinnisvarasse on bilansis näidatud ettemaksed Tenerifel ehitusjärgus olevate korterite eest, mida Hispaania tütarettevõtte plaanib välja üürida.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	265	0	265
Akumuleeritud kulum	-113	0	-113
Jääkmaksumus	152	0	152
Amortisatsioonikulu	-25	0	-25
Müügid (jääkmaksumuses)	-78	0	-78
31.12.2022			
Soetusmaksumus	69	0	69
Akumuleeritud kulum	-20	0	-20
Jääkmaksumus	49	0	49
Ostud ja parendused	352	2	354
Amortisatsioonikulu	-31	0	-31
Müügid (jääkmaksumuses)	-94	0	-94
31.12.2023			
Soetusmaksumus	316	2	318
Akumuleeritud kulum	-40	0	-40
Jääkmaksumus	276	2	278

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2023	2022
Masinad ja seadmed	111	112
Transpordivahendid	111	112
Kokku	111	112

Lisa 11 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	888	71	331	486	6,5%+Euribor	EUR	2027-2031
Muud laenud	1 820	420	1 400	0	5%-10% + Euribor	EUR	2024-2027
Pikaajalised laenud kokku	2 708	491	1 731	486			
Kapitalirendikohustised kokku	165	13	152	0			
Laenukohustised kokku	2 873	504	1 883	486			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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%+ Eurobor	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	276	49
Kokku	276	49

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

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	16	16	0	0
Võlad töövõtjatele	1	1	0	0
Maksuvõlad	127	127	0	0
Muud võlad	227	227	0	0
Intressivõlad	224	224	0	0
Muud viitvõlad	3	3	0	0
Saadud ettemaksed	3	3	0	0
Muud saadud ettemaksed	3	3	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	374	374	0	0

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Tingimuslikud kohustised			
Võimalikud dividendid	2 305	1 809	
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	576	452	
Kokku tingimuslikud kohustised	2 881	2 261	25

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

Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt on arvatud 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 tähtjast ning

vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2022. ja 2023. aastatel maksuauditit läbi ei viidud. Kontserni emaeettevõtja juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 14 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	236	47
Leedu	1 756	673
Poola	74	15
Bulgaaria	1	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 067	735
Kokku müügitulu	2 067	735
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	583	0
Autode kasutusrent	1	7
Ärinõustamine	336	74
Kinnisvarahaldus	128	223
Lepingutasu	11	19
Vahendustasud	1 008	412
Kokku müügitulu	2 067	735

Lisa 15 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivarade müügist	17	34	10
Kasum õiguste müügist	0	5	
Varem kuludesse kantud summa laekumine	11	0	
Kokku muud äritulud	28	39	

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	502	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	70	29
Vahendustasu	249	50
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	821	79

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Lähetuskulud	9	11
Riiklikud ja kohalikud maksud	1	0
Administratiiv- ja bürookulud	81	29
Professionaalsed teenused	103	43
Kokku mitmesugused tegevuskulud	194	83

Lisa 18 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	93	68
Sotsiaalmaksud	28	20
Kokku tööjõukulud	121	88
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	10	6
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	5

Lisa 19 Olulised käibevara allahindlused

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete muutus	0	-65	
Kokku olulised käibevara allahindlused	0	-65	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-5	-5	4
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-19	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	19	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-5	-5	4

Lisa 20 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75	736

Kokku nõuded ja ettemaksed	75	736
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19	118
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38	30
Kokku laenukohustised	57	148
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	227	258
Kokku võlad ja ettemaksed	227	258

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 913	1 111
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 913	1 111
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 104	1 019
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	190	224
Kokku laenukohustised	1 294	1 243

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenu	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 laenu	1 174	1 301	670	1 805	109
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 670	1 084	778	1 976	92
Kokku antud laenu	1 670	1 084	778	1 976	92

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 038	187	102	1 123	36
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	224	33	30	227	14
Kokku laenukohustised	1 262	220	132	1 350	50

MÜÜDUD	2023			2022		
	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	1 251	0	0	61	0
Kokku müüdid	0	1 251	0	0	61	0

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	502	0	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10	0	0	9	0
Kokku ostetud	502	10	0	0	9	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022

Arvestatud tasu	30	20
-----------------	----	----

2023. aastal oli Kinnisvarainvest OÜ muutunud seotud osapoolte koosseisu. Seega ei vasta aruandeaasta laenuõuete ja -kohustuste algsaldo eelmise aasta lõppsaldole.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Lisa 21 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.

Mõju tekkepõhisust arvestades on Eesti ettevõtete jaoks tegu mittekorrigeeriva bilansipäevajärgse sündmusega. See tähendab, et koroonaviiruse mõju aastaaruandele avalikustatakse lisades, mitte 31.12.2023 bilansis ning lõppenud aruandlusperioodi aruannetes (kasumiaruanne, rahavoogude aruanne jms).

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	3	78
Nõuded ja ettemaksed	283	394
Nõuded ostjate vastu	24	43
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	12
Laenunõuded	253	337
Muud nõuded	3	2
Kokku varud	915	871
Lõpetamata toodang	915	871
Kokku käibevarad	1 201	1 343
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	269	240
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	257	228
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12	12
Nõuded ja ettemaksed	1 950	1 157
Laenunõuded	1 950	1 157
Materiaalsed põhivarad	276	49
Kokku põhivarad	2 495	1 446
Kokku varad	3 696	2 789
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	350	56
Võlad ja ettemaksed	240	225
Võlad tarnijatele	10	1
Muud võlad	230	224
Kokku lühiajalised kohustised	590	281
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 227	897
Kokku pikaajalised kohustised	1 227	897
Kokku kohustised	1 817	1 178
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 451	1 225
Aruandeaasta kasum (kahjum)	425	383
Kokku omakapital	1 879	1 611
Kokku kohustised ja omakapital	3 696	2 789

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	261	45
Muud äritulud	125	443
Mitmesugused tegevuskulud	-75	-99
Tööjõukulud	-55	-38
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-31	-25
Kokku ärikasum (-kahjum)	225	326
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	184	32
Intressitulud	78	75
Intressikulud	-62	-50
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	425	383
Aruandeaasta kasum (kahjum)	425	383

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	225	326
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	31	25
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-17	-34
Kokku korrigeerimised	14	-9
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-68	-430
Varude muutus	-44	-93
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	8	1
Kokku rahavood äritegevusest	135	-205
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-95	0
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	111	112
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-3	-129
Antud laenud	-1 446	-621
Antud laenude tagasimaksed	737	266
Laekunud intressid	174	479
Laekunud dividendid	157	32
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-365	139
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	495	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-127	-68
Makstud intressid	-56	-49
Makstud dividendid	-157	-33
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	155	-150
Kokku rahavood	-75	-216
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	78	294
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-75	-216
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3	78

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	3	1 258	1 261
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)		425	425
Väljakuulutatud dividendid		-157	-157
31.12.2023	3	1 876	1 879
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-257	-257
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		1 262	1 262
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	3	2 881	2 884

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: 21.06.2024

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD KIMASK	juhatuse esimees	21.06.2024
ANDREI TŠERNÕŠEV	Juhatuse liige	21.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kinnisvarainvest osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Kinnisvarainvest ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 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 arvestuseksperdi 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 lahknep oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

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

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

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

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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast 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/

Irina Somova

Vandeaudiitori number 263

I.S. AUDIITORTEENUSTE OSAÜHING

Audiitorettevõtja tegevusloa number 104

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

21.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	21.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 928
Aruandeaasta kasum (kahjum)	935
Kokku	2 863
Jaotamine	
Dividendideks	1 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 363
Kokku	2 863

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	260000	99.62%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	1000	0.38%	Ei