

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

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	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Laenunõuded	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	13
Lisa 12 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	16

TEGEVUSARUANNE

Kinnisvarainvest OÜ on asutatud 1996. aastal. Ettevõtte põhitegevusvaldkondadeks on kinnisvaraarendus ning äri- ja juhtimiselane nõustamine.

Kuni 2023. aastani koostas Kinnisvarainvest OÜ konsolideeritud majandusaasta aruandeid. 2024. aruandeaastal vähendas ettevõtte oma osalust kolmes välismaises äriühingus ning nende osalustega äriühingud kajastuvad alates aruandeaasta lõpust sidusettevõtetena.

Gruppi kuuluvad järgmised ettevõtted:

- **Emaettevõtte:** Kinnisvarainvest OÜ (Eesti);
- **Tütarettevõtted Eestis:**
 - Laenuguru OÜ (100% osalus, asutatud 2011, põhitegevus: laenu andmine);
 - Odav Vara OÜ (100% osalus, omandatud aastatel 2019–2022, põhitegevus: kinnisvara üürile andmine);
- **Sidusettevõtted Eestis:**
 - MTÜ Pirnipuu Vesi (50% osalus, asutatud 2018, põhitegevus: vee-ettevõtlus);
 - Bingoline OÜ (50% osalus, omandatud 2024, põhitegevus: vee-ettevõtlus);
- **Sidusettevõtted välisriikides:**
 - UAB Kinnisvarainvest (Leedu, 50% osalus, asutatud 2006, põhitegevus: kinnisvaraarendus ja finantseerimine);
 - UAB Palangos namai (Leedu, 49% osalus, asutatud 2016, põhitegevus: kinnisvaraga seotud teenused);
 - KVI Villas to Let 2023 SL (Hispaania, 49% osalus, asutatud 2023, põhitegevus: kinnisvara üürile andmine).

2024 aastal on Kinnisvarainvest OÜ vabastatud konsolideeritud majandusaasta aruande koostamise kohustusest seoses kahe Eesti tütar-ettevõttega, kuna ettevõtte vastab raamatupidamise seaduses sätestatud konsolideerimiserandi tingimustele.

Majanduskeskkond 2024

2024. aasta oli Euroopa majanduses keeruline, mida iseloomustas madalseis välisturgudel, jätkuv inflatsioonisurve ning ebastabiilne geopoliitiline olukord. Eestis langes sisemajanduse koguprodukt (SKP) aasta lõikes 0,3%. Maksutõusud ja vähenenud tarbijakindlus avaldasid survet nii kinnisvarasektorile kui ka finantsteenuste nõudlusele. Statistikaameti andmetel lõppes 10 kvartalit kestnud majanduslangus aga 2024. aasta neljandas kvartalis ning SKP kasvas neljandas kvartalis 1,2% võrreldes 2023. aasta sama perioodiga.

Kinnisvaraturul iseloomustasid 2024. aastat madalam tehinguaktiivsus, pikemad müügiperioodid ja ostjate ettevaatlikkus. Samas alanenud intressimäärad loidsid eelduse turu stabiliseerumiseks ja mõõdukaks taastumiseks aasta teises pooles. Keskkonna- ja energiatõhususe nõuded koos maksukoormuse kasvuga tõstsid elamuarenduste kulubaasi ning mõjutasid hinnastamisotsuseid.

Ettevõtte tulemuslikkus 2024. aastal

Vaatamata keerulisele majanduskeskkonnale suutis Kinnisvarainvest OÜ tegutseda kasumlikult. Puhaskasum oli 0,9 miljonit eurot (2023: 0,4 miljonit eurot) ning müügitulu ulatus 139 tuhande euroni (2023: 261 tuhat eurot). Kuigi müügitehingute maht vähenes, aitas tõhus kulukontroll säilitada kasumlikkust.

Ettevõtte maksis 2024. aastal omanikele dividende summas 997 tuhat eurot (2023: 157 tuhat eurot). Dividendide jaotamisel võetakse arvesse ettevõtte majandustulemusi, rahalist seisu ja kapitalivajadust edasiseks tegevuseks. Ettevõttel ei ole ametlikult kinnitatud dividendipoliitikat, kuid juhtkond lähtub jaotamisel konservatiivsest ja tasakaalustatud lähenemisest.

Tulevikuväljavaated

Globaalne majanduspilt on muutunud keerukamaks ja see jätab jälje ka Eesti majandusele. Globaalne majanduskeskkond jääb jätkuvalt ebakindlaks. Kaubandustõkked ja hinnasurve mõjutavad majanduse taastumist. Siiski on taastumise esimesed märgid ilmnenud – Eesti Panga andmetel prognoositakse 2025. aastaks SKP kasvu 1,5%, mis kiireneb järgmise kahe aasta jooksul 2,5% tasemele.

Ettevõtte tegevusel on oluline keskkonna- ja sotsiaalne mõju, kuna arendustegevus aitab luua kvaliteetset elukeskkonda. See eeldab arendajalt suuremat vastutust ja kohandumist EL rohepöörde ja kliimaneutraalsuse eesmärkidega.

Kinnisvarainvest OÜ kavatseb jätkata kinnisvaraarendust, haldust, finantseerimist ja ärinõustamist Eestis, Leedus ja Hispaanias. Ettevõtte usub, et suudab toime tulla kõigi olemasolevate ja uute väljakutsetega tänu oma professionaalsele ja kogenud meeskonnale.

Andrei Tšernõšev, juhatuse liige

Eduard Kimask, juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	742	3	2
Nõuded ja ettemaksed	321	283	
Nõuded ostjate vastu	66	24	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	3	
Laenunõuded	227	253	3
Muud nõuded	19	3	
Ettemaksed	2	0	
Kokku varud	930	915	
Lõpetamata toodang	930	915	
Kokku käibevarad	1 993	1 201	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	255	269	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	226	257	4
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	29	12	5
Nõuded ja ettemaksed	355	1 950	
Laenunõuded	355	1 950	3
Materiaalsed põhivarad	277	276	6
Kokku põhivarad	887	2 495	
Kokku varad	2 880	3 696	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	631	350	7
Võlad ja ettemaksed	227	240	
Võlad tarnijatele	1	10	
Muud võlad	226	230	
Kokku lühiajalised kohustised	858	590	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	164	1 227	7
Kokku pikaajalised kohustised	164	1 227	
Kokku kohustised	1 022	1 817	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	879	1 451	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	976	425	
Kokku omakapital	1 858	1 879	
Kokku kohustised ja omakapital	2 880	3 696	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	139	261	8
Muud äritulud	31	125	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-49	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-64	-75	
Tööjõukulud	-59	-55	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-45	-31	
Ärikasum (kahjum)	-47	225	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	184	11
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	997	0	12
Intressitulud	105	78	
Intressikulud	-79	-62	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	976	425	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	976	425	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvarainvest OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Väheolulisi objekte arvestatakse ja aruannetes kajastatakse lihtsustatud viisil.

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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eelmisel aruandeaastal koostas Kinnisvarainvest OÜ konsolideeritud majanusaata aruande.

Aruandeaastal vähendas Kinnisvarainvest OÜ oma osalust kolmes välismaises äriühingus. Seega muutus 2024. aastal Kinnisvarainvest OÜ grupi struktuur.

Kinnisvarainvest OÜ on vabastatud konsolideeritud majandusaasta aruande koostamise kohustusest oma kahe Eesti tütarettevõtte – Laenuguru OÜ ja Odav Vara OÜ – osas, kuna ettevõtte vastab Raamatupidamise seaduses sätestatud erandile (Lisa4).

Seega koostab Kinnisvarainvest OÜ 2024. aasta konsolideerimata finantsaruande. Algnäitajadena kasutati ka ettevõtte konsolideerimata andmeid seisuga 31.12.2023.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna

Varud

Varudena kontsernis kajastatakse omandatud ja/või arendatud kinnistud müügiks.

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

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärases äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasulike eluiga vahemikud on

materiaalse põhivara gruppidele järgmised

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	5-7 aastat

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 kuuluvas 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

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Kassa	5	3
Pank	737	0
Kokku raha	742	3

Lisa 3 Laenunõuded
(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded muud	47	47	0	0	3%	EUR	2025	
Laenunõuded seotud osapooltelt	535	180	355	0	5,1% -5,5%	EUR	2025 - 2028	13
Laenunõuded	582	227	355	0				

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	47	47	0	0	3%	EUR	2024	
Laenunõuded seotud osapooltelt	2 156	206	1 950	0	3% - 10%	EUR	2024 - 2028	13
Laenunõuded	2 203	253	1 950	0				

Antud laenud on tagatiseta laenud.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
300541852	UAB Kinnisvarainvest	Leedu	Kinnisvaraarendus	100	50
304388005	UAB Palangos namai	Leedu	Kinnisvara abitegevus	75	49
B44666584	KVI Villas to Let 2023 SL	Hispaania	Kinnisvaraarendus	99.97	49
11990164	Laenuguru OÜ	Eesti	Laenuandmine	100	100
12084108	Odav Vara OÜ	Eesti	Laenuandmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2023	Müük	Muud muutused	31.12.2024
UAB Kinnisvarainvest	26	-13	-13	0
UAB Palangos namai	2	-1	-1	0
KVI Villas to Let 2023 SL	3	-1	-2	0
Laenuguru OÜ	96			96
Odav Vara OÜ	130			130
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	257	-15	-16	226

Aruandeaastal vähendas Kinnisvarainvest OÜ oma osalust kolmes välismaises äriühingus, müües need nimiväärtusega. Aasta lõpu seisuga kajastuvad need äriühingud bilansis sidusettevõtetena (vt. Muud muutused).

Kinnisvarainvest OÜ on vabastatud konsolideeritud majandusaasta aruande koostamise kohustusest oma kahe Eesti tütaretevõtte – Laenuguru OÜ ja Odav Vara OÜ – osas, kuna ettevõtte vastab Raamatupidamise seaduses sätestatud erandile.

Raamatupidamise seaduse § 29 alusel on konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest vabastatud konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritud näitajad (enne omavaheliste tehingute elimineerimist) ei ületa väikese konsolideerimisgrupi piirmäärasid, millele on lisatud 20%, s.t bilansimaht 9 miljonit eurot ja netokäive 18 miljonit eurot.

Tütaretevõtete näitajad on järgmised:

Laenuguru OÜ: bilansimaht 2 193 tuhat eurot, müügitulu 61 tuhat eurot;

Odav Vara OÜ: bilansimaht 728 tuhat eurot, müügitulu puudub.

Seega ei ületa konsolideeritud bilansimaht ega müügitulu seaduses sätestatud piirmäärasid ning Kinnisvarainvest OÜ on konsolideerimiskohustusest õiguspäraselt vabastatud.

Investeering tütaretevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Juhatuse hinnangul ei ole aruandekuupäeva seisuga märke seotud ettevõtetes tehtud finantsinvesteeringute väärtuse langusest.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2024					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
80328559	Pirnipuu Vesi MTÜ	Eesti	Vee- ettevõtja	50	50
10840052	Bingoline OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	0	50
300541852	UAB Kinnisvarainvest	Leedu	Kinnisvaraarendus	100	50
304388005	UAB Palngos namai	Leedu	Kinnisvara abitegevus	75	49
B44666584	KVI Villas to Let 2023 SL	Hispaania	Kinnisvaraarendus	99.97	49

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2023	Omandamine	Muud muutused	31.12.2024
Pirnipuu Vesi MTÜ	12			12
Bingoline OÜ	0	1		1
UAB Kinnisvarainvest	0		13	13
UAB Palngos namai	0		1	1
KVI Villas to Let 2023 SL	0		2	2
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	12	1	16	29

Aruandeaastal vähendas Kinnisvarainvest OÜ oma osalust kolmes välismaises äriühingus, müües need nimiväärtusega. Aasta lõpu seisuga kajastuvad need äriühingud bilansis sidusettevõtetena (vt. Muud muutused).

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

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	69	69
Akumuleeritud kulum	-20	-20
Jääkmaksumus	49	49
Ostud ja parendused	352	352
Amortisatsioonikulu	-31	-31
Müügid (jääkmaksumuses)	-94	-94
31.12.2023		
Soetusmaksumus	316	316
Akumuleeritud kulum	-40	-40
Jääkmaksumus	276	276
Ostud ja parendused	228	228
Amortisatsioonikulu	-45	-45
Müügid (jääkmaksumuses)	-182	-182
31.12.2024		
Soetusmaksumus	317	317
Akumuleeritud kulum	-40	-40
Jääkmaksumus	277	277

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2024	2023
Masinad ja seadmed	213	111
Transpordivahendid	213	111
Kokku	213	111

Lisa 7 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Muud laenud	284	284	0	0	5,5%	EUR	2025	
Laenud seotud osapooltelt	353	334	19	0	5% - 10%	EUR	2025 - 2028	13
Pikaajalised laenud kokku	637	618	19	0				
Kapitalirendikohustised kokku	158	13	145	0				
Laenukohustised kokku	795	631	164	0				

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Muud laenud	284	284	0	0	5,5%	EUR	2024	
Laenud seotud osapooltelt	1 128	53	1 075	0	5% - 10%	EUR	2024 - 2028	13
Pikaajalised laenud kokku	1 412	337	1 075	0				
Kapitalirendikohustised kokku	165	13	152	0				
Laenukohustised kokku	1 577	350	1 227	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Masinad ja seadmed	277	276
Kokku	277	276

Saadud laenud on tagatiseta laenud.

Lisa 8 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6	152
Leedu	53	54
Poola	32	53
Hispaania	48	0
Bulgaaria	0	2
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	139	261
Kokku müügitulu	139	261
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Arinõustamine	85	200
Lepingutasud	6	6
Auto müük	48	0
Vahendustasu	0	53
Auto rent	0	2
Kokku müügitulu	139	261

Lisa 9 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	31	17	6
Varem kulusse kantud summa laekumine	0	108	
Kokku muud äritulud	31	125	

Lisa 10 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	43	41
Sotsiaalmaksud	16	14
Kokku tööjõukulud	59	55
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 11 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	184
Saadud dividendid	0	158
Investeerinu allahindluse tühistamine	0	26
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	184

Lisa 12 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	997	0
Saadud dividendid	997	0
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	997	0

Lisa 13 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	0	158	
Sidusettevõtjad	20	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	184	66	
Kokku nõuded ja ettemaksed	204	224	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	299	19	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35	35	
Kokku laenukohustised	334	54	
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	0	6	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	221	224	
Kokku võlad ja ettemaksed	221	230	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	0	355	
Sidusettevõtjad	355	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 595	
Kokku nõuded ja ettemaksed	355	1 950	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19	1 074	
Kokku laenukohustised	19	1 074	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	505	0	505	9	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 447	941	737	1 651	67	
Kokku antud laenud	1 447	1 446	737	2 156	76	3

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	150	0	150	0	11	
Sidusettevõtjad	355	0	0	355	20	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 651	263	1 734	180	63	
Kokku antud laenud	2 156	263	1 884	535	94	3

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	494	0	494	6	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	599	0	0	599	30	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35	0	0	35	3	
Kokku laenukohustised	634	494	0	1 128	39	7

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	494	0	494	0	21	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	599	0	281	318	30	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35	0	0	35	3	
Kokku laenukohustised	1 128	0	775	353	54	7

MÜÜDUD	2024			2023		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	0	6	0	0	27	0
Sidusettevõtjad	0	22	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	52	0	0	35	0
Kokku müüdnud	0	80	0	0	62	0

OSTETUD	2024			2023		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	0	1	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	5	0	0	5	0
Kokku ostetud	0	6	0	0	5	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	15	15

Aruandeaastal vähendas Kinnisvarainvest OÜ oma osalust kolmes välismaises äriühingus. Seega muutus 2024. aastal Kinnisvarainvest OÜ grupi struktuur.

Sellest tulenevalt ei ühti aruandeaasta algsaldo seotud isikutega seotud laenuühete ja -kohustuste osas eelmise aruandeaasta lõppsaldoga

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2025

OÜ Kinnisvarainvest (registrikood: 10036424) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD KIMASK	juhatuse esimees	27.06.2025
ANDREI TŠERNÕŠEV	Juhatuse liige	27.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	879
Aruandeaasta kasum (kahjum)	976
Kokku	1 855
Jaotamine	
Dividendideks	1 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	855
Kokku	1 855

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine	70201	EMTAK 2025	85000	61.15%	Jah
Mootorsõidukite hulgimüük	46711	EMTAK 2025	48000	34.53%	Ei
Muu laenuandmine	6492	EMTAK 2025	6000	4.32%	Ei