

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Real investor OÜ

registrikood: 10791116

tänav a nimi, maja number: Kiriku tn 6

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10130

telefon: +372 5046517

e-posti aadress: ehkl@ehkl.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tulumaks	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Real investor OÜ on asutatud 2002. aastal ja tema peamiseks tegevusaladeks on äri- ja juhtimisalaste konsultatsioonide osutamine ning kinnisvara rendileandmine.

Real investor OÜ-s 2017. ja 2018. aastal põhikohaga töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	750 741	400 740	2
Nõuded ja ettemaksed	0	156 547	3
Kokku käibevarad	750 741	557 287	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	28 641	28 641	4
Kinnisvarainvesteeringud	290 500	432 095	5
Materiaalsed põhivarad	22 306	25 347	6
Kokku põhivarad	341 447	486 083	
Kokku varad	1 092 188	1 043 370	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 927	2 726	7
Kokku lühiajalised kohustised	2 927	2 726	
Kokku kohustised	2 927	2 726	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 037 832	676 032	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 617	361 800	
Kokku omakapital	1 089 261	1 040 644	
Kokku kohustised ja omakapital	1 092 188	1 043 370	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	134 052	121 033	10
Muud äritulud	0	250 724	
Mitmesugused tegevuskulud	-40 266	-10 473	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 041	-3 042	6
Muud ärikulud	-62 177	0	5
Ärikasum (kahjum)	28 568	358 242	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	21 176	-65 006	
Intressitulud	6 607	8	
Muud finantstulud ja -kulud	-7 734	68 556	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	48 617	361 800	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 617	361 800	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	28 568	358 242	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3 041	3 042	6
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	62 177	0	5
Muud korrigeerimised	0	-250 724	
Kokku korrigeerimised	65 218	-247 682	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 267	203 482	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	201	276	
Kokku rahavood äritegevusest	97 254	314 318	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-41 582	-74 971	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	121 000	0	5
Laekunud intressid	6 607	8	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	174 456	68 556	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	260 481	-6 407	
Kokku rahavood	357 735	307 911	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	400 740	92 829	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	357 735	307 911	
Valuutakursside muutuste mõju	-7 734	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	750 741	400 740	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 556	256	676 032	678 844
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	361 800	361 800
31.12.2017	2 556	256	1 037 832	1 040 644
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	48 617	48 617
31.12.2018	2 556	256	1 086 449	1 089 261

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Real investor OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas finantsaruandluse standardiga. 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 selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud äriksuunit, elimineerides mitterehalist tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Finantsinvesteeringud

Pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajalise finantsinvesteeringuna. Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul, kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele. Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Pikaajalised finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, 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 nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 278 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetamismaksumus on alla 1 278 euro kantakse kuludesse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised 1-2 %
Muu materiaalne põhivara 20 – 40 %

Maad ei amortiseerita.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt

tuluna.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

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. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstud netosummalt. Alates väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	750 741	400 740
Kokku raha	750 741	400 740

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	607	607	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 660	2 660	8
Muud nõuded	153 280	153 280	
Kokku nõuded ja ettemaksed	156 547	156 547	

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	93 647	93 647
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-65 006	-65 006
31.12.2017	28 641	28 641
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	28 641	28 641
	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2017	28 641	28 641
31.12.2018	28 641	28 641
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	28 641	28 641

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Kokku		
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	33 066	75 117	108 183
Akumuleeritud kulum	0	-1 783	-1 783
Jääkmaksumus	33 066	73 334	106 400
Ümberliigitamised	-33 066	-73 334	-106 400
31.12.2017			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	74 971
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	250 724
Ümberliigitamised	106 400
31.12.2017	432 095
Ostud ja parendused	41 582
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-62 177
Müügid	-121 000
31.12.2018	290 500

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 056	7 528
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	121 000	0

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	58 132	58 132	58 132
Akumuleeritud kulum	-29 743	-29 743	-29 743
Jääkmaksumus	28 389	28 389	28 389
Amortisatsioonikulu	-3 042	-3 042	-3 042
31.12.2017			
Soetusmaksumus	58 132	58 132	58 132
Akumuleeritud kulum	-32 785	-32 785	-32 785
Jääkmaksumus	25 347	25 347	25 347
Amortisatsioonikulu	-3 041	-3 041	-3 041
31.12.2018			
Soetusmaksumus	58 132	58 132	58 132
Akumuleeritud kulum	-35 826	-35 826	-35 826
Jääkmaksumus	22 306	22 306	22 306

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	80	80	
Maksuvõlad	2 676	2 676	8
Muud võlad	8	8	
Rendi tagatisraha	163	163	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 927	2 927	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	680	680	
Muud võlad	1 233	1 233	
Rendi tagatisraha	813	813	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 726	2 726	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 676	2 660	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 676	2 660	0

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	134 052	121 033
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	134 052	121 033
Kokku müügitulu	134 052	121 033
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äri- ja juhtimiselased konsultatsioonid	56 274	53 755
Üüritulu	66 978	58 038
Sõiduautode kasutusvaldustasu	10 800	9 240
Kokku müügitulu	134 052	121 033

Lisa 11 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018.a moodustas 1 086 449 (31.12.2017: 1 037 832) eurot. Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 217 290 (31.12.2017: 207 566) eurot. Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 869 159 (31.12.2017: 830 266) eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.03.2019

Real investor OÜ (registrikood: 10791116) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN RÄTT	Juhatuse liige	24.09.2019
Resolutsioon:	kasumit mitte jaotada.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 037 832
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 617
Kokku	1 086 449

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	66978	49.96%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	56274	41.98%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	10800	8.06%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mairi Järv	47406145710	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5046517
E-posti aadress	ehkl@ehkl.ee