

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Real investor OÜ

registrikood: 10791116

tänavanimi: Kiriku tn 6

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10130

telefon: +372 5160668, +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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Tulumaks	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

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 2016. aastal põhikohaga töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	92 829	72 310	2
Nõuded ja ettemaksed	360 029	360 029	3
Kokku käibevarad	452 858	432 339	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	93 647	93 647	4
Kinnisvarainvesteeringud	106 400	106 484	5
Materiaalsed põhivarad	28 389	0	7
Kokku põhivarad	228 436	200 131	
Kokku varad	681 294	632 470	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	60 000	8
Võlad ja ettemaksed	2 450	3 539	9
Kokku lühiajalised kohustised	2 450	63 539	
Kokku kohustised	2 450	63 539	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	566 119	457 899	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	109 913	108 220	
Kokku omakapital	678 844	568 931	
Kokku kohustised ja omakapital	681 294	632 470	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	89 185	127 699	12
Mitmesugused tegevuskulud	-10 729	-19 552	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 113	0	4,5
Muud ärikulud	0	-4	
Ärikasum (kahjum)	76 343	108 143	
Intressitulud	12	77	
Muud finantstulud ja -kulud	33 558	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	109 913	108 220	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	109 913	108 220	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	76 343	108 143	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 113	0	4,5
Kokku korrigeerimised	2 113	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	-153 279	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 089	290	
Kokku rahavood äritegevusest	77 367	-44 846	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-30 418	0	4
Laekunud intressid	12	77	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	32 119	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 713	77	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	25 000	8
Saadud laenude tagasimaksed	-60 000	0	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-60 000	25 000	
Kokku rahavood	19 080	-19 769	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	72 310	92 079	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	19 080	-19 769	
Valuutakursside muutuste mõju	1 439	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	92 829	72 310	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 556	256	457 899	460 711
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	108 220	108 220
31.12.2015	2 556	256	566 119	568 931
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	109 913	109 913
31.12.2016	2 556	256	676 032	678 844

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Real investor OÜ 2016. aasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantud juhendid.

Real investor OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande esimest skeemi.

Raamatupidamise aruanne 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 ärikasumit, elimineerides mitterehaliste 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

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuldesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mille kohaselt hinnatakse igal bilansipäeval kinnisvarainvesteering ümber selle õiglasele väärtusele. Õiglase väärtuse määramise aluseks on võetud kinnisvarabüroo hindamisakt kinnisvarainvesteeringuna kajastatava hoone turuväärtuse kohta. Ümberhindlusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

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 kuldesse. 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

Rentide kajastamine, kui äriühing on rendileandja

Kapitalirendi korras välja renditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksud jagunevad kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseks ja finantstuluks. Finantstulu jaotub kogu rendiperioodile.

Kasutusrendi tingimuste kohaselt välja renditud ese kajastub bilansis materiaalse põhivarana. Kasutusrendi maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul isegi siis, kui lepingujärgsed rendimaksud ei ole võrdsed.

Rentide kajastamine, kui äriühing on rentnik

Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditud põhivara kajastatakse rendi jõustumise hetkel bilansis põhivara ja kohustusena vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Rendileandjale makstavad renditasud jagunevad põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks. Finantskulu jaotub kogu rendiperioodile. Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditavat põhivara amortiseeritakse samade põhimõtete alusel nagu muud sama tüüpi soetatud vara. Kui rendiperioodi lõppedes tagastatakse vara rendileandjale, siis amortiseeritakse vara lähtudes rendiperioodi pikkusest või vara kasulikust elueast, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendi perioodil tasutavad maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul isegi siis, kui lepingujärgsed rendimaksud ei ole võrdsed.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb kanda reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu, dividenditulu ja litsentsitasud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat äriühingu tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendidena välja makstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	92 829	72 310
Kokku raha	92 829	72 310

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Muud nõuded	360 029	360 029
Kokku nõuded ja ettemaksed	360 029	360 029
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Muud nõuded	360 029	360 029
Kokku nõuded ja ettemaksed	360 029	360 029

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aksiad ja osad	Kokku
31.12.2014	93 647	93 647
31.12.2015	93 647	93 647
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	93 647	93 647
	Aksiad ja osad	Kokku
31.12.2015	93 647	93 647
31.12.2016	93 647	93 647
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	93 647	93 647

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	33 066	75 117	108 183
Akumuleeritud kulum	0	-1 699	-1 699
Jääkmaksumus	33 066	73 418	106 484
31.12.2015			
Soetusmaksumus	33 066	75 117	108 183
Akumuleeritud kulum	0	-1 699	-1 699
Jääkmaksumus	33 066	73 418	106 484
Amortisatsioonikulu	0	-84	-84
31.12.2016			
Soetusmaksumus	33 066	75 117	108 183
Akumuleeritud kulum	0	-1 783	-1 783
Jääkmaksumus	33 066	73 334	106 400

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 440	6 820

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	417	1 210

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	41 729	41 729	41 729
Akumuleeritud kulum	-41 729	-41 729	-41 729
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2015			
Soetusmaksumus	41 729	41 729	41 729
Akumuleeritud kulum	-41 729	-41 729	-41 729
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	30 418	30 418	30 418
Amortisatsioonikulu	-2 029	-2 029	-2 029
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

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Saadud laen eraisikult	60 000	60 000			0	EUR
Lühiajalised laenud kokku	60 000	60 000				
Laenukohustised kokku	60 000	60 000				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	94	94	
Maksuvõlad	1 490	1 490	10
Muud võlad	53	53	
Rendi tagatisraha	813	813	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 450	2 450	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	671	671	
Maksuvõlad	1 482	1 482	10
Muud võlad	73	73	
Rendi tagatisraha	1 313	1 313	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 539	3 539	

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 490	1 482
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 490	1 482

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	89 185	127 699
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	89 185	127 699
Kokku müügitulu	89 185	127 699
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äri- ja juhtimisalased konsultatsioonid	23 791	61 987
Üüritulu	55 737	55 262
Sõiduautode kasutusvaldustasu ja kasutusrent	9 657	10 450
Kokku müügitulu	89 185	127 699

Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016.a moodustas 676 032 (31.12.2015: 566 119) eurot. Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 135 206 (31.12.2015: 113 224) eurot. Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 540 826 (31.12.2015: 452 895) eurot.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Real investor OÜ-l 2015. ja 2016. aastal tehinguid seotud osapooltega ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

Real investor OÜ (registrikood: 10791116) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN RÄTT	Juhatuse liige	30.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	566 119
Aruandeaasta kasum (kahjum)	109 913
Kokku	676 032

Kasumit mitte jaotada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	55737	62.50%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	23791	26.68%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	9657	10.83%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mairi Järv	47406145710	Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5160668
Mobiiltelefon	+372 5046517
E-posti aadress	ehkl@ehkl.ee