

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Real investor OÜ

registrikood: 10791116

tänavatalu nimi, Kiriku 6

maja ja korteri number:

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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Kasutusrent	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Tulumaks	14
Lisa 15 Seotud osapooled	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 2013. aastal põhikohaga töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	94 886	51 210	2
Nõuded ja ettemaksed	27 684	27 490	3
Kokku käibevara	122 570	78 700	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	158 584	158 584	5
Kinnisvarainvesteeringud	106 484	106 484	4
Materiaalne põhivara	0	934	6
Kokku põhivara	265 068	266 002	
Kokku varad	387 638	344 702	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 723	2 922	7
Kokku lühiajalised kohustused	1 723	2 922	
Kokku kohustused	1 723	2 922	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	338 968	302 038	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 135	36 930	
Kokku omakapital	385 915	341 780	
Kokku kohustused ja omakapital	387 638	344 702	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	57 024	54 669	10
Muud äritulud	0	23	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 865	-1 516	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 362	-10 530	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-934	-6 960	6
Kokku ärikasum (-kahjum)	42 863	35 686	
Muud finantstulud ja -kulud	1 272	1 244	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	44 135	36 930	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 135	36 930	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	42 863	35 686	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	934	6 960	6
Kokku korrigeerimised	934	6 960	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	701	656	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 199	2 191	
Kokku rahavood äritegevusest	43 299	45 493	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	377	349	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	377	349	
Kokku rahavood	43 676	45 842	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	51 210	5 368	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	43 676	45 842	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	94 886	51 210	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	302 038	304 850
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	36 930	36 930
31.12.2012	2 556	256	338 968	341 780
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	44 135	44 135
31.12.2013	2 556	256	383 103	385 915

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Real investor OÜ 2013. 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 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

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".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 aastast on põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised 5 %

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 rendimaksete 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 21/79 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)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	94 886	51 210
Kokku raha	94 886	51 210

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	27 684	27 684	0	0
Laenunõuded	22 369	22 369	0	0
Intressinõuded	5 315	5 315	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 684	27 684	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	113	113	0	0
Ostjatelt laekumata arved	113	113	0	0
Muud nõuded	26 789	26 789	0	0
Laenunõuded	22 369	22 369	0	0
Intressinõuded	4 420	4 420	0	0
Ettemaksed	588	588	0	0
Muud makstud ettemaksed	588	588	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 490	27 490	0	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	106 484
31.12.2012	106 484
31.12.2013	106 484

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 316	4 815

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2011	158 584	158 584
31.12.2012	158 584	158 584
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	158 584	158 584
	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2012	158 584	158 584
31.12.2013	158 584	158 584
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	158 584	158 584

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Kokku	
	Masinad ja seadmed	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	41 729	41 729
Akumuleeritud kulum	-33 835	-33 835
Jääkmaksumus	7 894	7 894
Amortisatsioonikulu	-6 960	-6 960
31.12.2012		
Soetusmaksumus	41 729	41 729
Akumuleeritud kulum	-40 795	-40 795
Jääkmaksumus	934	934
Amortisatsioonikulu	-934	-934
31.12.2013		
Soetusmaksumus	41 729	41 729
Akumuleeritud kulum	-41 729	-41 729
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	110	110	0	0	
Maksuvõlad	289	289	0	0	8
Muud võlad	11	11	0	0	
Muud viitvõlad	11	11	0	0	
Rendi tagatisraha	1 313	1 313	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 723	1 723	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	84	84	0	0	
Maksuvõlad	553	553	0	0	8
Saadud ettemaksed	153	153	0	0	
Muud saadud ettemaksed	153	153	0	0	
Rendi tagatisraha	2 132	2 132	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 922	2 922	0	0	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	289	553
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	289	553

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	57 024	54 669
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	57 024	54 669
Kokku müügitulu	57 024	54 669
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äri- ja juhtimisalased konsultatsioonid	7 729	4 600
Üüritulu	41 242	41 252
Sõiduautode kasutusvaldustasu ja kasutusrent	8 053	8 817
Kokku müügitulu	57 024	54 669

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	1 526	790

Ettevõtte on kasutusrendile andnud sõiduauto intressiga 6% aastas.

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Real investor OÜ-s 2012.a ja 2013.a põhikohaga töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud.

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulud	1 272	1 244
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1 272	1 244

Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013.a moodustas 383 103 (31.12.2012: 338 968) eurot. Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 80 452 (31.12.2012: 71 183) eurot. Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 302 651 (31.12.2012: 267 785) eurot.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Real investor OÜ-l 2013. aastal tehinguid seotud osapooltega ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.04.2014

Real investor OÜ (registrikood: 10791116) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN RÄTT	Juhatuse liige	20.06.2014
Resolutsioon:	Nõus.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	338 968
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 135
Kokku	383 103

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	41242	72.32%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	8053	14.12%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	7729	13.55%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tõnis Rüütel	35505160318	Tatari tn 25-6, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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