

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Reality KV OÜ

registrikood: 12276977

tänava/talu nimi, Maidla tee 47

maja ja korteri number:

küla: Savala küla

vald: Lügánuse vald

maakond: Ida-Viru maakond

postisihthnumber: 42301

e-posti aadress: realitykvoy@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tööjõukulud	7
Lisa 3 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Reality KV OÜ on asutatud 2012. aastal. Viimasel majandusaastal oli ettevõtte põhitegevusalaks enda ostetud kinnisvara ost-müük.

2022.aastal moodustas 96% müügitulust põhitegevus ning 4% muud kõrvaltegevused. Majandusaasta lõppes 119 006 eurose kasumiga. 2023.aastal on fookus majutusteenuse arendamisel, kuid jätkatakse ka kinnisvara ost-müük tegevusalaga.

Majandusaastal oli ettevõttes 1 töötaja, kelle palgakulu moodustas 2551 eurot.

Ettevõtte tegevusvaldkonnad on peamiselt passiivset laadi, seega püsiva tööjõu vajadus on väike või puudub üldse.

Vajadusel tellitakse tööd/teenused alltöövõtuna sisse. Juhatusel eraldi tasu juhatuse liikme ülesannete täitmise eest aruandeaastal ei tasutud.

Majandusaasta aruande koostamisperioodil olulisi sündmusi, mis ei kajasturamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmisi majandustulemusi, ei toimunud.

Oma osasid majandusaastal omandatud või tagatiseks võetud ega võõrandatud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	104 120	46 163	
Finantsinvesteeringud	1 815	4 810	
Nõuded ja ettemaksed	9 233	23 268	
Nõuded ostjate vastu	2 723	5 314	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 342	0	
Laenunõuded	4 322	4 907	
Muud nõuded	43	43	
Ettemaksed	803	13 004	
Kokku käibevarad	115 168	74 241	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	11 555	4 335	
Nõuded ja ettemaksed	34 374	33 060	
Laenunõuded	34 374	33 060	3
Kinnisvarainvesteeringud	452 621	377 603	
Materiaalsed põhivarad	68 749	67 022	
Kokku põhivarad	567 299	482 020	
Kokku varad	682 467	556 261	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	69 660	12 396	
Võlad ja ettemaksed	31 261	29 569	
Võlad tarnijatele	5 908	3 456	
Maksuvõlad	324	856	
Muud võlad	25 029	25 257	
Kokku lühiajalised kohustised	100 921	41 965	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	26 106	77 862	
Kokku pikaajalised kohustised	26 106	77 862	
Kokku kohustised	127 027	119 827	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	433 934	388 074	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 006	45 860	
Kokku omakapital	555 440	436 434	
Kokku kohustised ja omakapital	682 467	556 261	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	625 490	389 733	
Muud äritulud	2 366	560	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-465 833	-308 887	
Mitmesugused tegevuskulud	-23 481	-24 251	
Tööjõukulud	-3 393	0	2
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 398	-4 257	
Olulised käibevara allahindlused	-372	0	
Muud ärikulud	-2 832	-2 282	
Ärikasum (kahjum)	121 547	50 616	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 129	-777	
Intressitulud	2 136	3 791	
Intressikulud	-2 968	-2 502	
Muud finantstulud ja -kulud	-580	-268	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	119 006	50 860	
Tulumaks	0	-5 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 006	45 860	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Reality KV OÜ väikeettevõtja lühendatud 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Reality KV OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Varasemalt kajastati kinnisvarainvesteeringute müügitulu vastavalt RTJ 6 ehk kasumiaruandes kajastati ainult müügist saadud kasum. Kuna kinnisvarainvesteeringute ost-müük on ettevõtte põhitegevus, siis kajastatakse edaspidi kinnisvara müügitulud vastavalt RTJ 10. Et andmed oleksid eelmise majandusaastaga paremini võrreldavad, siis on käesolevas aruandes tagasiulatuvalt korrigeeritud ka järgmiseid 2019.a kasumiaruande ridu: "Müügitulu" ja "Kaubad, toore, materjal ja teenused". 2019.a. muud andmed (sh kasum) ei muutunud.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas, pangas ja kauplemiskontodel, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud on bilansis näidatud õiglases väärtuses, kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse määratlemisel on aluseks võetud turuhind. Kui õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse lühiajalised finantsinvesteeringud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantsinvesteeringute väärtuse muutus kajastatakse kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Kui ostjalt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Olulised käibevara allahindlused". Ostjalt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringute all kajastatakse ka kinnisvarainvesteeringute tarbeks tehtud ettemakseid.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid,

kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ja kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 dividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 2019. aastast saavad ettevõtted regulaarsetele dividendide väljamaksetele rakendada soodsamat maksumäära 14/86. Äriühingud saavad kasutada soodsamat maksumäära neljandal aastal makstud dividendide puhul kolme eelneva aasta keskmise dividendi väljamakse ulatuses. Ülejäänud osa, mis ületab viimase kolme aasta keskmise väljamakse, maksustatakse tavapärase maksumääraga 20/80. Kui ettevõtte maksab 14/86-lise soodsumääraga dividende füüsilisest isikust omanikule, siis peetakse füüsiliselt isikult lisaks kinni 7% tulumaksu osalt, mida ettevõtte tasandil maksustati 14/86-ga.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	2 551	0
Sotsiaalmaksud	842	0
Kokku tööjõukulud	3 393	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 3 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 940	2 110
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 940	2 110
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 770	1 770
Kokku laenukohustised	1 770	1 770
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	618	0
Kokku võlad ja ettemaksed	618	0

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 374	33 060
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 374	33 060

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 099	0	1 929	35 170	3 261
Kokku antud laenud	37 099	0	1 929	35 170	3 261

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	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	35 170	4 000	1 407	37 763	2 104
Kokku antud laenud	35 170	4 000	1 407	37 763	2 104

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 770	0	0	1 770
Kokku laenukohustised	1 770	0	0	1 770

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 770	0	0	1 770
Kokku laenukohustised	1 770	0	0	1 770

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 127	0
Kokku müüdnud	2 127	0

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 265	3 750
Kokku ostetud	4 265	3 750

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	2 551	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Reality KV OÜ (registrikood: 12276977) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNA PURRO	Juhatuse liige	12.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	433 934
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 006
Kokku	552 940
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	552 940
Kokku	552 940

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	599900	95.91%	Jah
Programmeerimine	62011	21027	3.36%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2850	0.46%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1380	0.22%	Ei
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	333	0.05%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Timmo Teras	38708172749	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Anna Purro	49004110371	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	realitykvoy@gmail.com