

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 21.09.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Excellence Real Invest OÜ

registrikood: 14572036

tänava/talu nimi, Võrse tn 32

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13418

telefon: +372 5287567

e-posti aadress: info@rutaarumae.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 8 Osakapital	8
Lisa 9 Müügitulu	9
Lisa 10 Muud äritulud	9
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 13 Tööjõukulud	10
Lisa 14 Muud ärikulud	10
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	10
Lisa 16 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Excellence Real Invest on asutatud 21.09.2019.

Majandusaasta algus on 1.jaanuaril ja lõpp 31.detsembril.

OÜ Excellence Real Invest põhitegevuseks on kinnisvara üürimine. 2018-2019 majandusaastal on välja üüritud kinnisvaraobjekte nii lühi- kui pikaajaliste lepingute alusel kasutades erinevaid kinnisvara vahenduse platvorme.

Samuti on teostatud uuringud rahvusvaheliste kinnisvarainvesteeringute teostamiseks tulevikus.

OÜ Excellent Real Invest ei ole kasutanud palgalist tööjõudu, juhatuse liikme tööd ei ole tasustatud.

Ettevõtte müügitulu 2018-2019 majandusaastal oli 25 910 eurot. Lisaks teenis ettevõtte muud finantstulu OÜ I&R Investments jagunemise tulemusel kokku summas 111 251 eurot.

Majandusaasta lõppes 102 221 euro suuruse kasumiga.

OÜ Excellence Real Invest on jätkuvalt tegutsev ning planeerib tegevust kinnisvara sektoris laiendada.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	21.09.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	116 145	0	2
Nõuded ja ettemaksed	32	2 500	3
Kokku käibevarad	116 177	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	118 600	0	4
Kokku põhivarad	118 600	0	
Kokku varad	234 777	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 910	0	5
Võlad ja ettemaksed	9 546	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	11 456	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	118 600	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	118 600	0	
Kokku kohustised	130 056	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-100	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 221	0	
Kokku omakapital	104 721	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	234 777	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	21.09.2018 - 31.12.2019	Lisa nr
Müügitulu	25 910	9
Muud äritulud	17	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 720	11
Mitmesugused tegevuskulud	-18 280	12
Muud ärikulud	-3 982	14
Ärikasum (kahjum)	-9 055	
Intressitulud	25	
Muud finantstulud ja -kulud	111 251	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	102 221	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 221	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Excellence Real Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamise alused.

Finantsvarad

Finantsvarad ja finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulusid.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse aruandes lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid (näit. nõuded ostjate vastu, viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse bilansis üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas (mis on kajastatud näiteks arvel, lepingus või muul alusdokumendil).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Edasine kajastamine

Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel kasutatakse järjepidevalt ühte arvestuspõhimõtet. Kinnisvarainvesteering, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustisi kajastatakse nende õiglasel väärtusel ning õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel.

Kaupade ja teenuste müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale).

Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

OÜ Excellence Real Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks osanikke, tegevjuhtkonda, eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindasid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019
Arvelduskontod	116 145
Kokku raha	116 145

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Ettemaksed	32	32
Tulevaste perioodide kulud	32	32
Kokku nõuded ja ettemaksed	32	32
	21.09.2018	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 500	2 500

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	118 600
31.12.2019	118 600

	21.09.2018 - 31.12.2019	21.09.2018 - 21.09.2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		25 700

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajalised laenud	1 910	1 910			EUR
Lühiajalised laenud kokku	1 910	1 910			
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud	118 600			118 600	EUR
Pikaajalised laenud kokku	118 600			118 600	
Laenukohustised kokku	120 510	1 910		118 600	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	172	172
Saadud ettemaksed	600	600
Muud saadud ettemaksed	600	600
Muud lühiajalised kohustised	8 774	8 774
Kokku võlad ja ettemaksed	9 546	9 546

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised	
Võimalikud dividendid	81 697
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	20 424
Kokku tingimuslikud kohustised	102 121

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	21.09.2018
Osakapital	2 600	2 500
Osade arv (tk)	1	1

2019.aastal suurendati osakapitali 100 euro võrra.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	21.09.2018 - 31.12.2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	25 910
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	25 910
Kokku müügitulu	25 910
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Enda ja renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	25 910
Kokku müügitulu	25 910

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	21.09.2018 - 31.12.2019
Kasum valuutakursi muutustest	17
Kokku muud äritulud	17

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	21.09.2018 - 31.12.2019
Transpordikulud	3 444
Üür ja rent	7 560
Muud	1 716
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	12 720

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	21.09.2018 - 31.12.2019
Üür ja rent	1 871
Lähetuskulud	8 458
Koolituskulud	389
Riiklikud ja kohalikud maksud	18
Kommunaalteenused	2 855
Remondi- ja hoolduskulud	942
Sideteenused	1 159
Kinnisvara portaali vahendustasud	1 690
Muud	898
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 280

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

Tööjõukulud puuduvad.

Lisa 14 Muud ärikulud (eurodes)

	21.09.2018 - 31.12.2019
Kahjum valuutakursi muutustest	60
Muud	3 922
Kokku muud ärikulud	3 982

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	21.09.2018 - 31.12.2019
Muud finantstulud	111 251
Kokku muud finantstulud ja -kulud	111 251

Muude finantstuludena on kajastatud seotud osapooltele kuuluva äriühingu jagunemise käigus saadud varad.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Laenud

21.09.2018 - 31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad			
Lühiajaline laen	18 898	-8 214	EUR
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad			
Lühiajaline laen	3 300	-3 300	EUR

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	21.09.2018 - 31.12.2019
	Kaupade ja teenuste ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 451
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	572

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.04.2020

Excellence Real Invest OÜ (registrikood: 14572036) 21.09.2018 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RUTA ARUMÄE	Juhatuse liige	14.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-100
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 221
Kokku	102 121
Jaotamine	
Dividendideks	25 608
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	76 513
Kokku	102 121

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-100
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 221
Kokku	102 121
Jaotamine	
Dividendideks	25 608
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	76 513
Kokku	102 121

Maksta dividendideks 25 608 eurot.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	25910	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ruta Arumäe	47604194210	Eesti	2600 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5287567
E-posti aadress	info@rutarumae.com