

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Realia Investeeringud OÜ

registrikood: 12237776

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 5090896

e-posti aadress: tarmo.zernant@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Varud	9
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	12
Lisa 9 Laenukohustised	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 15 Üldhalduskulud	15
Lisa 16 Muud äritulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	16
Lisa 18 Intressitulud	16
Lisa 19 Intressikulud	16
Lisa 20 Tööjõukulud	16
Lisa 21 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne

Realia Investeeringute OÜ on asutatud 20. veebruaril 2012. aastal.

Realia Investeeringute OÜ tegevusvaldkonnad on kinnisvarainvesteeringute teostamine, kinnisvarainvesteeringute vahendamine ja investeerimisalased konsultatsioonid. 2016. aastal oli Realia Investeeringute OÜ peamiseks tegevuseks turult potentsiaalse müügiväärtusega kinnisvaraobjektide soetamine, nende väärtustamine ja haldamine ning edasimüük.

2017. aastal planeerime jätkata sama tegevusvaldkonnaga.

Peamised ettevõtte majandusnäitajad ja suhtarvud olid järgmised:

Näitaja	2016	2015	Valem
Müügitulu (Euro)	468 240	356 200	
Puhaskasum (Euro)	-25 084	-10 027	
Käibe kasv (%)	31,5	-37,1	$(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$
Kasumi kasv (%)	150,2	-172,3	$(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} * 100$
Brutokasumi määr (%)	-0,6	3,5	$\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
Puhasrentaablus (%)	-5,4	-2,8	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,1	1,2	$\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
ROA (%)	-6,1	-2,9	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
ROE (%)	-48,0	-13,0	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 618	18 051	2
Nõuded ja ettemaksed	122 148	43 734	3
Varud	271 995	275 788	5
Kokku käibevarad	396 761	337 573	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	10 288	11 141	3
Materiaalsed põhivarad	488	0	7
Immateriaalsed põhivarad	423	977	8
Kokku põhivarad	11 199	12 118	
Kokku varad	407 960	349 691	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	341 857	260 000	9
Võlad ja ettemaksed	13 880	12 384	10
Kokku lühiajalised kohustised	355 737	272 384	
Kokku kohustised	355 737	272 384	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 807	84 834	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 084	-10 027	
Kokku omakapital	52 223	77 307	
Kokku kohustised ja omakapital	407 960	349 691	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	468 240	356 200	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-470 937	-343 896	14
Brutokasum (-kahjum)	-2 697	12 304	
Turustuskulud	-165	-801	
Üldhalduskulud	-1 663	-1 101	15
Muud äritulud	476	304	16
Muud ärikulud	-6 150	-102	17
Ärikasum (kahjum)	-10 199	10 604	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-1 000	0	6
Intressitulud	8 943	1 878	18
Intressikulud	-22 828	-22 509	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-25 084	-10 027	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 084	-10 027	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Realia Investeeringud OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on esitatud skeem 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes..

Raha

Bilansis raha kirjel kajastatakse raha ja selle ekvivalentidena kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediite kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tehinguid rahaga kajastatakse väärtuspäeval soetusmaksumuses, milleks on tegelikult laekunud või makstud raha väärtus eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) sõltumata nende olulisusest bilansis hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud, intressinõuded, muud viitlaekumised jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulukaasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Nõuded ja ettemaksed eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest tulenevatele rahakäivetele või ta annab kolmandale osapoolele üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

Varud

Varudena kajastatakse bilansis edasimüügi eesmärgil soetatud kinnisvaraobjekte.

Varud hinnatakse bilansis lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse bilansis algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud kulutusi (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Põhivarade arvelevõtmise alampiiir 300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
IT seadmed	3
Muu inventar	2
Arvutitarkvara	2

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eraldiseisvatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara netto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse materiaalse põhivara objektid alla nende kaetavale väärtusele.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale ei ole ettevõtte kohustuslikku reservkapitali ja seega kasumist eraldi reservkapitali ei tehta.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Kuni järgnevalt kirjeldatud tulu tekkimise hetkeni kajastatakse kliendilt laekunud raha ostjate poolt tehtud ettemaksetena.

Tulu kinnisvaraobjektide vahendusteenusest (ost-müük, üür ja arendusprojektide müügiorganisatsioon) kajastatakse hetkel, mil ettevõtte tekib lepingujärgne õigus teenustasule – üldjuhul pärast kinnisvaraobjekti ostu-müügi asjaõiguslepingu või üürilepingu sõlmimist. Kinnisvaraobjekti ostja poolt ettevõttele makstud tagatis- ja broneerimisrahad, millised on ettevõtte kohustatud pärast müügilepingu sõlmimist edasi kandma kinnisvaraobjekti müüjale, tuluna ei kajastata, vaid need võetakse arvele bilansi kirjele „Muud lühiajalised kohustused“.

Ettevõttele kuuluvate kinnisvaraobjektide müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks ostjaga asjaõiguslepingu sõlmimine.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressitulu laekumine on ebakindel.

Kulud

Kulude kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist, mille korral kajastatakse kulud kasumiaruandes nendega seotud tulude tekkimise hetkel. Üldjuhul on kulud seotud jooksva perioodi tuludega ja kajastatakse kasumiaruandes nende soetushetkel. Juhul kui kulud osalevad tulude teenimises pikema perioodi jooksul, võetakse nad soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse võrdsetes osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetset mõne tulevikus toimuva tuluga, võetakse kulud soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse ühekorraga ja täies ulatuses tulu tekkimise hetkel.

Ettevõttele kuuluvate kinnisvaraobjektide parendamise ja rekonstrueerimisega seotud kulud lisatakse varude soetusmaksumusele. Kinnisvaraobjektide jooksva haldamise ja müügiga seotud kulud kajastatakse kulude tekkimise hetkel kuluna kasumiaruande real "Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu".

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina 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.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

- 1) emaettevõtet ja teisi omanikke;
- 2) teisi konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- 3) ettevõtte tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 4) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tehinguteks seotud osapooltega ei loeta ettevõtte juhtkonna poolt ettevõtte nimel kolmandatelt isikutelt ostetud teenuseid ja kaupsid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha	1 000	1 000
Pangakontod	1 618	17 051
Kokku raha	2 618	18 051

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	100	100	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-100	-100	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	503	503	0	0	4
Muud nõuded	126 453	116 165	10 288	0	
Laenunõuded	116 790	106 502	10 288	0	
Intressinõuded	9 663	9 663	0	0	
Muud nõuded	5 480	5 480	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	132 436	122 148	10 288	0	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	104	104	0	0	
Muud nõuded	54 771	43 630	11 141	0	
Laenunõuded	53 528	42 387	11 141	0	
Intressinõuded	1 243	1 243	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 875	43 734	11 141	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	423	0
Ettemaksukonto jääk	80	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	503	0

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Müügiks ostetud kaubad	250 620	260 688
Müügiks ostetud kinnisvara	250 620	260 688
Ettemaksed varude eest	21 375	15 100
Kokku varud	271 995	275 788

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
14034409	RE Rühm OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
RE Rühm OÜ	0	2 500	-1 500	-1 000	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	2 500	-1 500	-1 000	0

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
RE Rühm OÜ	100	18.04.2016	2 500

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
RE Rühm OÜ	60	1 500	0

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014				
Soetusmaksumus	600	600	0	600
Akumuleeritud kulum	-550	-550	0	-550
Jääkmaksumus	50	50	0	50
Amortisatsioonikulu	-50	-50	0	-50
31.12.2015				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	0	0	781	781
Amortisatsioonikulu	0	0	-293	-293
31.12.2016				
Soetusmaksumus	0	0	781	781
Akumuleeritud kulum	0	0	-293	-293
Jääkmaksumus	0	0	488	488

2015. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud IT seadmed soetusmaksumusega 600,00 EUR.

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	1 173	1 173
Amortisatsioonikulu	-196	-196
31.12.2015		
Soetusmaksumus	1 173	1 173
Akumuleeritud kulum	-196	-196
Jääkmaksumus	977	977
Ostud ja parendused	45	45
Amortisatsioonikulu	-599	-599
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 218	1 218
Akumuleeritud kulum	-795	-795
Jääkmaksumus	423	423

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Swedbank laen 1	70 000	70 000			6%	EUR	10.06.2017	
Swedbank laen 2	26 120	26 120			6%	EUR	09.05.2017	
Swedbank laen 3	25 620	25 620			6%	EUR	12.06.2017	
Lühiajalised laenud kokku	121 740	121 740						
Muud laenukohustised								
Laenud muudelt seotud isikutelt	220 117	220 117	0	0	10%	EUR	Erinevad tähtajad	21
Muud laenukohustised kokku	220 117	220 117	0	0				
Laenukohustised kokku	341 857	341 857	0	0				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Muud laenukohustised								
Laenud muudelt seotud isikutelt	155 000	155 000	0	0	10%	EUR	Erinevad tähtajad	21
Laenud muudelt äriühingutelt	105 000	105 000	0	0	10%	EUR	Erinevad tähtajad	
Muud laenukohustised kokku	260 000	260 000	0	0				
Laenukohustised kokku	260 000	260 000	0	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	184 657	0
Kokku	184 657	0

Laenude tagastamise tähtajad sõltuvad konkreetse laenuga finantseeritud kinnisvara müügihetkest.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 470	2 470	0	0
Muud võlad	11 410	11 410	0	0
Intressivõlad	11 410	11 410	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	13 880	13 880	0	0

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	-31	-31	0	0
Muud võlad	12 415	12 415	0	0
Intressivõlad	12 415	12 415	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	12 384	12 384	0	0

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	39 778	59 846
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	9 945	14 961
Kokku tingimuslikud kohustised	49 723	74 807

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	4	4
Osade nimiväärtused:		
Osa 1 - 962 EUR		
Osa 2 - 725 EUR		
Osa 3 - 438 EUR		
Osa 4 - 375 EUR		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	468 240	356 200
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	468 240	356 200
Kokku müügitulu	468 240	356 200
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ettevõttele kuulvate kinnisvaraobjektide müük	468 240	356 200
Kokku müügitulu	468 240	356 200

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	434 554	304 455
Energia	-82	643
Elektrienergia	-429	530
Soojusenergia	347	113
Alltöövõtutööd	31 500	34 495
Riiklikud ja kohalikud maksud	312	259
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	100	0
Tööjõukulud	0	500
Muud kinnisvaraobjektide haldamisega kaasnevad kulud	943	557
Kinnisvaraobjektide müügikulud	3 610	2 987
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	470 937	343 896

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	729	676
Riiklikud ja kohalikud maksud	-423	3
Amortisatsioonikulu	892	246
Muud	465	176
Kokku üldhalduskulud	1 663	1 101

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	476	304
Kokku muud äritulud	476	304

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	2
Annetused	0	100
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	6 150	0
Kokku muud ärikulud	6 150	102

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu laenudelt	8 942	1 876
Muud intressitulud	1	2
Kokku intressitulud	8 943	1 878

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	22 828	22 509
Kokku intressikulud	22 828	22 509

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	0	374
Sotsiaalmaksud	0	126
Kokku tööjõukulud	0	500

Ettevõtte puuduvad töötajad.

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 375	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 000	231 527	0	160 511

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Lühiajalised laenud	5 000	5 000	11 800	11 800	10%	EUR	Erinevad tähtajad
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Lühiajalised laenud	0	0	561 769	496 652	10%	EUR	Erinevad tähtajad

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Lühiajalised laenud	0	0	357 000	222 000	10%	EUR	Erinevad tähtajad
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Lühiajalised laenud	0	3 000	98 000	109 200	10%	EUR	Erinevad tähtajad
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Lühiajalised laenud	0	0	15 000	15 000	10%	EUR	Erinevad tähtajad

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	0	1 252	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	14 688	0	14 688	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	18 028	12	17 544	0

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.03.2017

Realia Investeeringud OÜ (registrikood: 12237776) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO ZERNANT	Juhatuse liige	26.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 807
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 084
Kokku	49 723
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	49 723
Kokku	49 723

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	468240	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5090896
E-posti aadress	tarmo.zernant@mail.ee