

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Real investor OÜ

registrikood: 10791116

tänav a nimi: Kiriku tn

maja number: 6

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Tulumaks	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 2017. aastal põhikohaga töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	400 740	92 829	2
Nõuded ja ettemaksed	156 547	360 029	3
Kokku käibevarad	557 287	452 858	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	28 641	93 647	5
Kinnisvarainvesteeringud	432 095	106 400	6
Materiaalsed põhivarad	25 347	28 389	7
Kokku põhivarad	486 083	228 436	
Kokku varad	1 043 370	681 294	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 726	2 450	9
Kokku lühiajalised kohustised	2 726	2 450	
Kokku kohustised	2 726	2 450	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	676 032	566 119	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	361 800	109 913	
Kokku omakapital	1 040 644	678 844	
Kokku kohustised ja omakapital	1 043 370	681 294	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	121 033	89 185	11
Muud äritulud	250 724	0	6
Mitmesugused tegevuskulud	-10 473	-10 729	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 042	-2 113	6,7
Ärikasum (kahjum)	358 242	76 343	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-65 006	0	5
Intressitulud	8	12	
Muud finantstulud ja -kulud	68 556	33 558	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	361 800	109 913	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	361 800	109 913	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	358 242	76 343	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3 042	2 113	6,7
Muud korrigeerimised	-250 724	0	6
Kokku korrigeerimised	-247 682	2 113	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	203 482	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	276	-1 089	
Kokku rahavood äritegevusest	314 318	77 367	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-30 418	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-74 971	0	6
Laekunud intressid	8	12	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	68 556	32 119	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 407	1 713	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-60 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-60 000	
Kokku rahavood	307 911	19 080	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	92 829	72 310	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	307 911	19 080	
Valuutakursside muutuste mõju	0	1 439	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	400 740	92 829	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	361 800	361 800
31.12.2017	2 556	256	1 037 832	1 040 644

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Real investor OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne 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 äriksuunit, 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 ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

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 kuludesse. 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

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt

tuluna.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstud netosummalt. Alates väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	400 740	92 829
Kokku raha	400 740	92 829

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	607	607	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 660	2 660	4
Muud nõuded	153 280	153 280	
Kokku nõuded ja ettemaksed	156 547	156 547	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud nõuded	360 029	360 029	
Kokku nõuded ja ettemaksed	360 029	360 029	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 660	0	0	1 490
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 660	0	0	1 490

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	93 647	93 647
31.12.2016	93 647	93 647
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	93 647	93 647
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	93 647	93 647
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-65 006	-65 006
31.12.2017	28 641	28 641
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	28 641	28 641

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ümberliigitamised	-33 066	-73 334	-106 400
31.12.2017			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	74 971
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	250 724
Ümberliigitamised	106 400
31.12.2017	432 095

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 528	7 440

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Masinad ja seadmed	Kokku
	Transpordi- vahendid		
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
Amortisatsioonikulu	-3 042	-3 042	-3 042
31.12.2017			
Soetusmaksumus	58 132	58 132	58 132
Akumuleeritud kulum	-32 785	-32 785	-32 785
Jääkmaksumus	25 347	25 347	25 347

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	0	417

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	680	680	
Muud võlad	1 233	1 233	
Rendi tagatisraha	813	813	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 726	2 726	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	94	94	
Maksuvõlad	1 490	1 490	4
Muud võlad	53	53	
Rendi tagatisraha	813	813	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 450	2 450	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	121 033	89 185
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	121 033	89 185
Kokku müügitulu	121 033	89 185
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äri- ja juhtimisalased konsultatsioonid	53 755	23 791
Üüritulu	58 038	55 737
Sõiduautode kasutusvaldustasu	9 240	9 657
Kokku müügitulu	121 033	89 185

Lisa 12 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017.a moodustas 1 037 832 (31.12.2016: 676 032) eurot. Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 207 566 (31.12.2016: 135 206) eurot. Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 830 266 (31.12.2016: 540 826) eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.07.2018

Real investor OÜ (registrikood: 10791116) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN RÄTT	Juhatuse liige	03.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	676 032
Aruandeaasta kasum (kahjum)	361 800
Kokku	1 037 832

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	58038	47.95%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	53755	44.41%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	9240	7.63%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mairi Järv	47406145710	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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