

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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 5016692

e-posti aadress: kalev.roosivali@pindi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 3 Muud nõuded	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Muud äritulud	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Muud ärikulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

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

Realia Investeeringute OÜ tegevusvaldkonnad on kinnisvarainvesteeringute teostamine, kinnisvarainvesteeringute vahendamine ja investeerimisalased konsultatsioonid. 2018. aastal oli Realia Investeeringute OÜ peamiseks tegevuseks turult potentsiaalse müügiväärtusega kinnisvaraobjektide soetamine, nende väärtustamine ja haldamine ning edasimüük.

2020. aastal planeerime jätkata sama tegevusvaldkonnaga, lisaks hakkame tegelema kinnisvaraalse nõustamisteenusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 635	1 016	
Nõuded ja ettemaksed	23 375	28 598	
Nõuded ostjate vastu	295	37	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	1	
Muud nõuded	23 080	28 560	3
Kokku varud	146 121	146 121	
Müügiks ostetud kaubad	146 121	146 121	
Kokku käibevarad	171 131	175 735	
Kokku varad	171 131	175 735	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	113 700	117 300	4
Võlad ja ettemaksed	37 324	37 178	
Võlad tarnijatele	19 648	20 037	
Muud võlad	17 386	16 911	
Muud saadud ettemaksed	290	230	
Kokku lühiajalised kohustised	151 024	154 478	
Kokku kohustised	151 024	154 478	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 757	31 093	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 150	-12 336	
Kokku omakapital	20 107	21 257	
Kokku kohustised ja omakapital	171 131	175 735	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	2 858	101 345	7
Muud äritulud	2 420	0	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-748	-97 267	9
Mitmesugused tegevuskulud	-216	-827	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-98	
Muud ärikulud	0	-5 000	11
Ärikasum (kahjum)	4 314	-1 847	
Intressitulud	4 073	2 503	
Intressikulud	-9 537	-12 992	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 150	-12 336	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 150	-12 336	

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.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud väikeettevõtja lühendatud vormil ja koostatud eurodes. Kasumiaruanne on esitatud skeem 1 alusel.

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 õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades 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 osapoolale 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.

Finantskohustused

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 õiglasest 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 maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 müügi korraldus) 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 konkreetselt 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 "Müüdnud 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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
14034409	RE Rühm OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	40	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
RE Rühm OÜ	0	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	0	0

Lisa 3 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Viitlaekumised	23 080	23 080	0	0	
Nõuete loovutamise tasu	23 080	23 080	0	0	31.12.2020
Kokku muud nõuded	23 080	23 080	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	24 936	24 936	0	0	
Intressinõuded	3 624	3 624	0	0	
Kokku muud nõuded	28 560	28 560	0	0	

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Muud laenukohustised							
Laenud muudelt seotud isikutelt	113 700	113 700	0	0	10%	EUR	Erinevad tähtajad
Muud laenukohustised kokku	113 700	113 700	0	0			
Laenukohustised kokku	113 700	113 700	0	0			
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Muud laenukohustised							
Laenud muudelt seotud isikutelt	117 300	117 300	0	0	10%	EUR	Erinevad tähtajad
Muud laenukohustised kokku	117 300	117 300	0	0			
Laenukohustised kokku	117 300	117 300	0	0			

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	14 086	15 006
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 521	3 751
Kokku tingimuslikud kohustised	17 607	18 757

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	4
Osade nimiväärtused: Seisuga 31.12.2019 Osa 1 - 2 500 EUR Seisuga 31.12.2018 Osa 1 - 962 EUR Osa 2 - 725 EUR Osa 3 - 438 EUR Osa 4 - 375 EUR		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 858	101 345
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 858	101 345
Kokku müügitulu	2 858	101 345
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ettevõttele kuulvate kinnivaraobjektide müük	0	101 000
Üüritulu	2 858	345
Kokku müügitulu	2 858	101 345

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 420	0
Kokku muud äritulud	2 420	0

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	84 177
Energia	-305	326
Elektrienergia	-305	55
Soojusenergia	0	271
Alltöövõtutööd	0	8 830
Muud kinnisvaraobjektide haldamisega kaasnevad kulud	1 053	872
Kinnisvaraobjektide müügikulud	0	3 062
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	748	97 267

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	0	621
Riiklikud ja kohalikud maksud	146	115
Muud	70	91
Kokku mitmesugused tegevuskulud	216	827

Lisa 11 Muud ärikulud (eurodes)

	2019	2018
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	5 000
Kokku muud ärikulud	0	5 000

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

Ettevõttel puuduvad töötajad.

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Growell Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	131 086	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 080	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	19 124	134 211

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Lühiajalised laenud	0	0	0	0	3 600	9 061	10%	EUR	Erinevad tähtajad

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Lühiajalised laenud	0	0	0	0	305	1	10%	EUR	Erinevad tähtajad
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Lühiajalised laenud	0	9 700	527	2 500	87 700	648	10%	EUR	Erinevad tähtajad

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	6 186	83
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90	9	4 644	0

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

Alates 02.10.2019 on kuuluvad ettevõtte osad 100% Growell Holding OÜ-le ja sellest kuupäevast alates on ettevõtte liigitatud olulist osalust omavast ettevõttest emaettevõtteks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2020

Realia Investeeringud OÜ (registrikood: 12237776) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALEV ROOSIVÄLI	Juhatuse liige	23.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 757
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 150
Kokku	17 607
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	17 607
Kokku	17 607

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2858	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5016692
E-posti aadress	kalev.roosivali@pindi.ee