

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Real investor OÜ

registrikood: 10791116

tänav a nimi, maja number: Kiriku tn 6

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Aruande allkirjad	13

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 2019. ja 2020. aastal põhikohaga töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	894 745	818 392	2
Nõuded ja ettemaksed	822	1 052	3
Kokku käibevarad	895 567	819 444	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	28 641	28 641	5
Kinnisvarainvesteeringud	304 263	290 899	6
Materiaalsed põhivarad	41 722	47 764	7
Kokku põhivarad	374 626	367 304	
Kokku varad	1 270 193	1 186 748	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 407	263	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 407	263	
Kokku kohustised	2 407	263	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 183 673	1 086 449	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 301	97 224	
Kokku omakapital	1 267 786	1 186 485	
Kokku kohustised ja omakapital	1 270 193	1 186 748	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	115 789	129 610	11
Mitmesugused tegevuskulud	-13 668	-28 798	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 042	-4 542	7
Muud ärikulud	0	-41	
Ärikasum (kahjum)	96 079	96 229	
Intressitulud	69	62	
Muud finantstulud ja -kulud	-14 847	933	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	81 301	97 224	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 301	97 224	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	96 079	96 229	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 042	4 542	7
Kokku korrigeerimised	6 042	4 542	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	230	-1 052	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 144	-2 664	
Kokku rahavood äritegevusest	104 495	97 055	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-30 000	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-13 364	-399	6
Laekunud intressid	69	62	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-13 295	-30 337	
Kokku rahavood	91 200	66 718	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	818 392	750 741	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	91 200	66 718	
Valuutakursside muutuste mõju	-14 847	933	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	894 745	818 392	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 556	256	1 086 449	1 089 261
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	97 224	97 224
31.12.2019	2 556	256	1 183 673	1 186 485
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	81 301	81 301
31.12.2020	2 556	256	1 264 974	1 267 786

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Real investor OÜ 2020. 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 ettemaksed

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 õiglasest väärtusest. 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	894 745	818 392
Kokku raha	894 745	818 392

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	388	388	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	215	215	4
Muud nõuded	219	219	
Kokku nõuded ja ettemaksed	822	822	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	333	333	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	719	719	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 052	1 052	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	215	719
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	215	719

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2018	28 641	28 641
31.12.2019	28 641	28 641
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	28 641	28 641
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	28 641	28 641
31.12.2020	28 641	28 641
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	28 641	28 641

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	290 500
Ostud ja parendused	399
31.12.2019	290 899
Ostud ja parendused	13 364
31.12.2020	304 263

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 350	8 496

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	58 132	58 132
Akumuleeritud kulum	-35 826	-35 826
Jääkmaksumus	22 306	22 306
Ostud ja parendused	30 000	30 000
Amortisatsioonikulu	-4 542	-4 542
31.12.2019		
Soetusmaksumus	60 418	60 418
Akumuleeritud kulum	-12 654	-12 654
Jääkmaksumus	47 764	47 764
Amortisatsioonikulu	-6 042	-6 042
31.12.2020		
Soetusmaksumus	60 418	60 418
Akumuleeritud kulum	-18 696	-18 696
Jääkmaksumus	41 722	41 722

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	644	644
Üüri tagatisraha	1 763	1 763
Kokku võlad ja ettemaksed	2 407	2 407
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	100	100
Üüri tagatisraha	163	163
Kokku võlad ja ettemaksed	263	263

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 011 979	946 938
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	252 995	236 735
Kokku tingimuslikud kohustised	1 264 974	1 183 673

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	115 789	129 610
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	115 789	129 610
Kokku müügitulu	115 789	129 610
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äri- ja juhtimisalased konsultatsioonid	19 527	41 471
Üüritulu	63 445	77 208
Sõiduautode kasutusvaldustasu	31 740	10 800
Muud tulud	1 077	131
Kokku müügitulu	115 789	129 610

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2020

Real investor OÜ (registrikood: 10791116) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN RÄTT	Juhatuse liige	16.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 183 673
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 301
Kokku	1 264 974

Kasumit mitte jaotada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	63445	54.79%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	31740	27.41%	Ei
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	19527	16.86%	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