

2022. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Reit Vara OÜ

registrikood: 11232363

tänavanimi ja maja number: Teguri tn 37a/2

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50107

telefon: +372 5658028

e-posti aadress: erx@kummibox.ee

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 Laenunõuded	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Reit Vara OÜ on asutatud 2006. a aprillis. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendamine ning ehitusteenuste osutamine ja üüritulu teenimine.

Reit Vara OÜ 2022. a müügitulu oli 70 751 ning ettevõtte majandusaasta lõppes 17 772 eurose kasumiga. Ettevõtte müügitulu vähenes võrreldes eelmise majandusaastaga 2 722 euro võrra ning kasum vähenes 30 755 eurot. Ettevõtte soetas aruandeaastal Tartusse kinnisvarainvesteeringuna ühe kinnist, millesse investeeriti 255 128 eurot. Kinnisvarainvesteeringu soetamiseks võttis ettevõtte aruandeaastal ka pikaajalist investeerimislaenu.

2022. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

2022. aastal kuulus Reit Vara OÜ juhatusse kaks liiget, kellele aruandeaastal töötasu ei makstud.

2023. aastal on plaanis jätkata samal tegevusalal ning võimaluse korral ka laiendada. Ettevõtte 2023. aasta müügituluks prognoositakse 75 000 eurot ja puhaskasumiks 20 000 eurot.

Erkki Jürgenson
Juhatuses liige

Tartu, 29. aprill 2023. a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	68 019	50 027	2
Nõuded ja ettemaksed	225	48 763	3,4
Kokku käibevarad	68 244	98 790	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	255 128	0	5
Kokku põhivarad	255 128	0	
Kokku varad	323 372	98 790	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 764	0	6
Võlad ja ettemaksed	2 192	1 520	7
Kokku lühiajalised kohustised	14 956	1 520	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	193 374	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	193 374	0	
Kokku kohustised	208 330	1 520	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564	8
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 150	20 623	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 772	48 527	
Kokku omakapital	115 042	97 270	
Kokku kohustised ja omakapital	323 372	98 790	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	70 751	73 473	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 284	-22 770	
Mitmesugused tegevuskulud	-24 054	-2 635	11
Muud ärikulud	-3	0	
Ärikasum (kahjum)	25 410	48 068	
Intressitulud	318	459	
Intressikulud	-7 956	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	17 772	48 527	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 772	48 527	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Reit Vara OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne ja see on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Reit Vara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustised

Finantskohustised kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ettevõtte kohustised jagatakse lühi- ja pikaajalisteks kohustisteks. Lühiajalised kohustised on kohustised, mille maksetähtaeg on alla ühe aasta ning pikaajalised kohustised on kohustised, mille maksetähtaeg on üle ühe aasta.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuste osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastele.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. 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

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. OÜ Reit Vara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- tegev-ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	29 168	3 806
Sularaha kassas	38 851	46 221
Kokku raha	68 019	50 027

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	0	0	0	0	4
Muud nõuded	0	0	0	0	13
Intressinõuded	0	0	0	0	
Ettemaksed	225	225	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	225	225	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	225	225	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	44 834	44 834	0	0	4
Muud nõuded	3 929	3 929	0	0	13
Intressinõuded	3 929	3 929	0	0	
Ettemaksed	0	0	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	0	0	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 763	48 763	0	0	

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	0	0	0	0				13
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	44 834	44 834	0	0	2,0 %	EUR	31.12.2022	13

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	0
Ostud ja parendused	255 128
31.12.2022	255 128

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline investeerimislaen	169 138	12 764	66 656	89 718	5,7 %	EUR	26.04.2032	
Pikaajaline laen	37 000	0	37 000	0	2,0 %	EUR	31.12.2027	13
Pikaajalised laenud kokku	206 138	12 764	103 656	89 718				
Laenukohustised kokku	206 138	12 764	103 656	89 718				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline investeerimislaen	0	0	0	0				
Pikaajaline laen	0	0	0	0				13
Pikaajalised laenud kokku	0	0	0	0				
Laenukohustised kokku	0	0	0	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Muud varad	255 128	0
Kokku	255 128	0

Pikaajalise investeerimislaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõtte kinnisvarainvesteeringule summas 231 140 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 686	1 686	0	0	
Muud võlad	506	506	0	0	13
Intressivõlad	506	506	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 192	2 192	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 520	1 520	0	0	
Muud võlad	0	0	0	0	13
Intressivõlad	0	0	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 520	1 520	0	0	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	25 564	25 564
Osade arv (tk)	2	2
Reit Vara OÜ osakapital jaguneb kaheks võrdseks osaks nimiväärtusega 12 782 eurot osa.		

Vastavalt Reit Vara OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 25 000 eurot ja maksimaalseks suuruseks 100 000 eurot.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	69 538	55 320
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	17 384	13 830
Kokku tingimuslikud kohustised	86 922	69 150

Ettevõtte tingimusliku kohustisena on arvestatud ettevõtte maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	70 751	73 473
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	70 751	73 473
Kokku müügitulu	70 751	73 473
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür	70 751	61 473
Ehitusteenus	0	12 000
Kokku müügitulu	70 751	73 473

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	10 600	0
Ruumide remondikulud	26	198
Muu inventar	10 196	1 926
Halduskulud	521	342
Ostetud teenused	2 711	0
Muud	0	169
Kokku mitmesugused tegevuskulud	24 054	2 635

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

2022. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

2021. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	48 763

Kokku nõuded ja ettemaksed	0	48 763
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	506	0
Kokku võlad ja ettemaksed	506	0

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 000	0
Kokku laenukohustised	37 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 984	23 850	0	44 834	459
Kokku antud laenud	20 984	23 850	0	44 834	459

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 834	0	44 834	0	317
Kokku antud laenud	44 834	0	44 834	0	317

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	0
Kokku laenukohustised	0	0	0	0	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	37 000	0	37 000	506
Kokku laenukohustised	0	37 000	0	37 000	506

MÜÜDUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	12 000	0
Kokku müüdud	0	0	12 000	0

OSTETUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 651	254 000	8 000	0
Kokku ostetud	15 651	254 000	8 000	0

2022. aastal ettevõtte juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

2021. aastal ettevõtte juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

Ettevõtte juhatuse hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2023

Reit Vara OÜ (registrikood: 11232363) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKKI JÜRGENSON	Juhatuse liige	02.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 150
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 772
Kokku	86 922
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	86 922
Kokku	86 922

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 150
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 772
Kokku	86 922
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	86 922
Kokku	86 922

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	70751	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Vask	37802032741	Eesti	12782 EUR (Lihtomand)
Erkki Jürgenson	37802156519	Eesti	12782 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5658028
E-posti aadress	erx@kummibox.ee