

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Aruande allkirjad	14

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 2021. ja 2022. aastal põhikohaga töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	384 533	1 020 890	2
Nõuded ja ettemaksed	797 387	4 087	3
Kokku käibevarad	1 181 920	1 024 977	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	22 042	0	4
Finantsinvesteeringud	28 641	28 641	5
Kinnisvarainvesteeringud	319 320	308 430	6
Materiaalsed põhivarad	35 926	42 062	7
Kokku põhivarad	405 929	379 133	
Kokku varad	1 587 849	1 404 110	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 099	4 208	8
Kokku lühiajalised kohustised	5 099	4 208	
Kokku kohustised	5 099	4 208	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 397 090	1 264 974	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 848	132 116	
Kokku omakapital	1 582 750	1 399 902	
Kokku kohustised ja omakapital	1 587 849	1 404 110	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	150 211	144 055	11
Mitmesugused tegevuskulud	-22 839	-15 451	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 136	-6 855	7
Muud ärikulud	0	-7 978	7
Ärikasum (kahjum)	121 236	113 771	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	20 792	0	4
Intressitulud	30 036	4 924	
Muud finantstulud ja -kulud	10 784	13 421	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	182 848	132 116	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 848	132 116	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	121 236	113 771	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 136	6 855	7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	7 978	7
Kokku korrigeerimised	6 136	14 833	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 600	-3 265	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	891	1 801	
Kokku rahavood äritegevusest	131 863	127 140	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-31 006	7
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	15 833	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-10 890	-4 167	6
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 250	0	4
Antud laenud	-796 900	-150 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	150 000	
Laekunud intressid	30 036	4 924	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-779 004	-14 416	
Kokku rahavood	-647 141	112 724	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 020 890	894 745	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-647 141	112 724	
Valuutakursside muutuste mõju	10 784	13 421	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	384 533	1 020 890	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 556	256	1 264 974	1 267 786
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	132 116	132 116
31.12.2021	2 556	256	1 397 090	1 399 902
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	182 848	182 848
31.12.2022	2 556	256	1 579 938	1 582 750

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Real investor OÜ 2022. 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 ärikasumit, elimineerides mitterehaliste 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. laenu nõuded, 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 3 000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetamismaksumus on alla 3 000 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 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	384 533	1 020 890
Kokku raha	384 533	1 020 890

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Laenunõuded	796 900	796 900
Muud nõuded	487	487
Kokku nõuded ja ettemaksed	797 387	797 387
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 618	3 618
Muud nõuded	469	469
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 087	4 087

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16445371	Billion OÜ	Eesti	valdusfirmade tegevus	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Billion OÜ	0	1 250	20 792	22 042
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	1 250	20 792	22 042

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Billion OÜ	50	29.03.2022	1 250

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	28 641	28 641
31.12.2021	28 641	28 641
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	28 641	28 641

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	28 641	28 641
31.12.2022	28 641	28 641
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	28 641	28 641

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	304 263
Ostud ja parendused	4 167
31.12.2021	308 430
Ostud ja parendused	10 890
31.12.2022	319 320

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 824	8 393

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	60 418	60 418
Akumuleeritud kulum	-18 696	-18 696
Jääkmaksumus	41 722	41 722
Ostud ja parendused	31 006	31 006
Amortisatsioonikulu	-6 855	-6 855
Müügid (jääkmaksumuses)	-23 811	-23 811
31.12.2021		
Soetusmaksumus	61 361	61 361
Akumuleeritud kulum	-19 299	-19 299
Jääkmaksumus	42 062	42 062
Amortisatsioonikulu	-6 136	-6 136
31.12.2022		
Soetusmaksumus	61 361	61 361
Akumuleeritud kulum	-25 435	-25 435
Jääkmaksumus	35 926	35 926

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	0	15 833
Transpordivahendid	0	15 833
Kokku	0	15 833

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	316	316	
Maksuvõlad	2 370	2 370	9
Üüri tagatisraha	2 413	2 413	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 099	5 099	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	109	109	
Maksuvõlad	1 686	1 686	9
Üüri tagatisraha	2 413	2 413	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 208	4 208	

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 370	1 686
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 370	1 686

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	150 211	144 055
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	150 211	144 055
Kokku müügitulu	150 211	144 055
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äri- ja juhtimisalased konsultatsioonid	52 608	45 818
Üüritulu	74 423	76 801
Sõiduautode kasutusvaldustasu	22 800	20 160
Muud tulud	380	1 276
Kokku müügitulu	150 211	144 055

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 263 950	1 117 672
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	315 988	279 418
Kokku tingimuslikud kohustised	1 579 938	1 397 090

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2023

Real investor OÜ (registrikood: 10791116) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN RÄTT	Juhatuse liige	29.06.2023
Resolutsioon:	Allkirjastan aruande	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 397 090
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 848
Kokku	1 579 938

Kasumit ei jaotata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	74423	49.55%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	52608	35.02%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	22800	15.18%	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