

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Reit Vara OÜ

registrikood: 11232363

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn,
Teguri tn 37a/2

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

Tegevusaruanne

Reit Vara OÜ on asutatud 2006. a aprillis. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringutelt üüritulu teenimine.

Reit Vara OÜ 2023. a müügitulu oli 70 681 ning ettevõtte majandusaasta lõppes 33 631 eurose kasumiga. Ettevõtte müügitulu suurenes võrreldes eelmise majandusaastaga 70 euro võrra ning kasum suurenes 15 859 euro võrra. Ettevõtte aruandeaastal uusi kinnisvarainvesteeringuid ei teinud.

2023. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

2023. aastal kuulus Reit Vara OÜ juhatusse kaks liiget, kellele aruandeaastal töötasu ei makstud.

2024. aastal on plaanis jätkata samal tegevusalal ning võimaluse korral ka laieneda. Ettevõtte 2024. aasta müügituluks prognoositakse 75 000 eurot ja puhaskasumiks 35 000 eurot.

Erkki Jürgenson

Juhatuses liige

Tartu, 28. mai 2024. a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	54 337	68 019	2
Nõuded ja ettemaksed	1 166	225	3
Kokku käibevarad	55 503	68 244	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	255 128	255 128	4
Kokku põhivarad	255 128	255 128	
Kokku varad	310 631	323 372	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 715	12 764	5
Võlad ja ettemaksed	1 928	2 192	6
Kokku lühiajalised kohustised	14 643	14 956	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	147 316	193 374	5
Kokku pikaajalised kohustised	147 316	193 374	
Kokku kohustised	161 959	208 330	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564	7
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 921	69 150	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 631	17 772	
Kokku omakapital	148 672	115 042	
Kokku kohustised ja omakapital	310 631	323 372	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	70 681	70 751	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-18 497	-21 284	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 503	-24 054	10
Muud ärikulud	0	-3	
Ärikasum (kahjum)	48 681	25 410	
Intressitulud	1	318	
Intressikulud	-15 051	-7 956	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	33 631	17 772	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 631	17 772	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Reit Vara OÜ 2023. 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. Ostjatelt 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 õiglases 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 ärilistele 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	8 215	29 168
Sularaha kassas	46 122	38 851
Kokku raha	54 337	68 019

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	941	941	0	0
Ostjatelt laekumata arved	941	941	0	0
Ettemaksed	225	225	0	0
Tulevaste perioodide kulud	225	225	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 166	1 166	0	0
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0	0	0
Ettemaksed	225	225	0	0
Tulevaste perioodide kulud	225	225	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	225	225	0	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	0
Ostud ja parendused	255 128
31.12.2022	255 128
Ostud ja parendused	0
31.12.2023	255 128

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	70 681	70 751
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	22 000	45 338

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline investeerimislaen	157 031	12 715	144 316	0	5,7 %	EUR	26.04.2032	
Pikaajaline laen	3 000	0	3 000	0	2,0 %	EUR	31.12.2027	12
Pikaajalised laenud kokku	160 031	12 715	147 316	0				
Laenukohustised kokku	160 031	12 715	147 316	0				
	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	12
Pikaajalised laenud kokku	206 138	12 764	103 656	89 718				
Laenukohustised kokku	206 138	12 764	103 656	89 718				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Muud varad	255 128	255 128
Kokku	255 128	255 128

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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 097	1 097	0	0	
Muud võlad	831	831	0	0	12
Intressivõlad	831	831	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 928	1 928	0	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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	12
Intressivõlad	506	506	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 192	2 192	0	0	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
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 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	96 442	69 538
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	24 110	17 384
Kokku tingimuslikud kohustised	120 552	86 922

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

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	70 681	70 751
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	70 681	70 751
Kokku müügitulu	70 681	70 751
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür	70 681	70 751
Kokku müügitulu	70 681	70 751

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	0	10 600
Riiklikud ja kohalikud maksud	101	0
Ruumide remondikulud	0	26
Muu inventar	2 352	10 196
Halduskulud	987	521
Ostetud teenused	63	2 711
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 503	24 054

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

2023. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

2022. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	831	506
Kokku võlad ja ettemaksed	831	506

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 000	37 000
Kokku laenukohustised	3 000	37 000

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

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	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 antud laenud	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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 000	23 000	57 000	3 000	326
Kokku laenukohustised	37 000	23 000	57 000	3 000	326

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 017	0	15 651	254 000
Kokku ostetud	4 017	0	15 651	254 000

2023. aastal ettevõtte juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

2022. 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: 28.05.2024

Reit Vara OÜ (registrikood: 11232363) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKKI JÜRGENSON	Juhatuse liige	29.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 921
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 631
Kokku	120 552
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	120 552
Kokku	120 552

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 921
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 631
Kokku	120 552
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	120 552
Kokku	120 552

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	70681	100.00%	Jah