

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Real investor OÜ

registrikood: 10791116

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Kiriku tn 6

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

Tegevusaruanne

Real investor OÜ on asutatud 2003. aastal ja tema peamiseks tegevusaladeks on äri- ja juhtimisalaste konsultatsioonide osutamine ning kinnisvara rendileandmine.

Real investor OÜ-s 2022. ja 2023. aastal põhikohaga töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	380 651	384 533	2
Nõuded ja ettemaksed	969 035	797 387	3
Kokku käibevarad	1 349 686	1 181 920	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	48 145	22 042	5
Finantsinvesteeringud	28 641	28 641	6
Kinnisvarainvesteeringud	455 160	319 320	7
Materiaalsed põhivarad	29 790	35 926	8
Kokku põhivarad	561 736	405 929	
Kokku varad	1 911 422	1 587 849	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	118 000	0	9
Võlad ja ettemaksed	50 182	5 099	10
Kokku lühiajalised kohustised	168 182	5 099	
Kokku kohustised	168 182	5 099	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 579 938	1 397 090	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	160 490	182 848	
Kokku omakapital	1 743 240	1 582 750	
Kokku kohustised ja omakapital	1 911 422	1 587 849	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	136 682	150 211	13
Mitmesugused tegevuskulud	-27 078	-22 839	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 136	-6 136	8
Ärikasum (kahjum)	103 468	121 236	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	26 103	20 792	5
Intressitulud	37 350	30 036	
Muud finantstulud ja -kulud	-6 431	10 784	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	160 490	182 848	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	160 490	182 848	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	103 468	121 236	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 136	6 136	8
Kokku korrigeerimised	6 136	6 136	3
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 748	3 600	10
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	45 083	891	10
Kokku rahavood äritegevusest	137 939	131 863	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-135 840	-10 890	9
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 250	5
Antud laenud	-154 900	-796 900	
Laekunud intressid	37 350	30 036	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-253 390	-779 004	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	118 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	118 000	0	
Kokku rahavood	2 549	-647 141	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	384 533	1 020 890	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 549	-647 141	
Valuutakursside muutuste mõju	-6 431	10 784	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	380 651	384 533	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	160 490	160 490
31.12.2023	2 556	256	1 740 428	1 743 240

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Real investor OÜ 2023. 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 ettemaksud

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 õiglasel väärtusel. 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	380 651	384 533
Kokku raha	380 651	384 533

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	53	53	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 627	16 627	4
Laenunõuded	951 800	951 800	
Muud nõuded	555	555	
Kokku nõuded ja ettemaksed	969 035	969 035	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Laenunõuded	796 900	796 900	
Muud nõuded	487	487	
Kokku nõuded ja ettemaksed	797 387	797 387	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	16 627	2 370
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16 627	2 370

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
16445371	Billion OÜ	Eesti	valdusfirmade tegevus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Billion OÜ	22 042	26 103	48 145
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	22 042	26 103	48 145

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		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
		Kokku	
		Aktsiad ja osad	
31.12.2022	28 641		28 641
31.12.2023	28 641		28 641
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	28 641		28 641

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	308 430
Ostud ja parendused	10 890
31.12.2022	319 320
Ostud ja parendused	135 840
31.12.2023	455 160

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 752	5 824

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Transpordivahendid	
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
Amortisatsioonikulu	-6 136	-6 136
31.12.2023		
Soetusmaksumus	61 361	61 361
Akumuleeritud kulum	-31 571	-31 571
Jääkmaksumus	29 790	29 790

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laen	118 000	118 000			0%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	118 000	118 000				
Laenukohustised kokku	118 000	118 000				

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	46 469	46 469	
Üüri tagatisraha	3 713	3 713	
Kokku võlad ja ettemaksed	50 182	50 182	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	316	316	
Maksuvõlad	2 370	2 370	4
Üüri tagatisraha	2 413	2 413	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 099	5 099	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 392 342	1 263 950
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	348 086	315 988
Kokku tingimuslikud kohustised	1 740 428	1 579 938

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	136 682	150 211
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	136 682	150 211
Kokku müügitulu	136 682	150 211
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äri- ja juhtimiselased konsultatsioonid	39 786	52 608
Üüritulu	76 422	74 423
Sõiduautode kasutusvaldustasu	20 400	22 800
Muud tulud	74	380
Kokku müügitulu	136 682	150 211

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

Real investor OÜ (registrikood: 10791116) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN RÄTT	Juhatuse liige	27.06.2024
Resolutsioon:	Kasumite mitte jagada.	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 579 938
Aruandeaasta kasum (kahjum)	160 490
Kokku	1 740 428

Kasumit mitte jagada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	76422	55.91%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	39786	29.11%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	20400	14.93%	Ei