

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

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	13
Lisa 13 Müügitulu	13
Lisa 14 Seotud osapooled	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 2023. ja 2024. aastal põhikohaga töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	35 411	380 651	2
Nõuded ja ettemaksed	1 000 514	969 035	3
Kokku käibevarad	1 035 925	1 349 686	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	78 266	48 145	5
Finantsinvesteeringud	28 641	28 641	6
Kinnisvarainvesteeringud	1 629 572	455 160	7
Materiaalsed põhivarad	23 654	29 790	8
Kokku põhivarad	1 760 133	561 736	
Kokku varad	2 796 058	1 911 422	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	118 000	9
Võlad ja ettemaksed	50 778	50 182	10
Kokku lühiajalised kohustised	50 778	168 182	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	798 000	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	798 000	0	
Kokku kohustised	848 778	168 182	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 740 428	1 579 938	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	204 040	160 490	
Kokku omakapital	1 947 280	1 743 240	
Kokku kohustised ja omakapital	2 796 058	1 911 422	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	140 851	136 682	13
Mitmesugused tegevuskulud	-8 713	-27 078	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 136	-6 136	8
Ärikasum (kahjum)	126 002	103 468	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	30 121	26 103	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2 404	0	
Intressitulud	40 014	37 350	
Muud finantstulud ja -kulud	5 499	-6 431	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	204 040	160 490	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	204 040	160 490	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	126 002	103 468	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 136	6 136	8
Kokku korrigeerimised	6 136	6 136	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-31 479	-16 748	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	596	45 083	
Kokku rahavood äritegevusest	101 255	137 939	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 174 412	-135 840	7
Antud laenud	0	-154 900	
Laekunud intressid	40 014	37 350	
Laekunud dividendid	2 404	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 131 994	-253 390	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	680 000	118 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	680 000	118 000	
Kokku rahavood	-350 739	2 549	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	380 651	384 533	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-350 739	2 549	
Valuutakursside muutuste mõju	5 499	-6 431	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	35 411	380 651	2

Omakapitali muutuste aruanne
(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	204 040	204 040
31.12.2024	2 556	256	1 944 468	1 947 280

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Real investor OÜ 2024. 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. laenuõuded, 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)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	35 411	380 651
Kokku raha	35 411	380 651

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	53	53	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	48 093	48 093	4
Laenunõuded	951 800	951 800	
Muud nõuded	568	568	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 000 514	1 000 514	
	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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	48 093	16 627
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	48 093	16 627

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2024					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
16445371	Billion OÜ	Eesti	valdusfirmade tegevus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2023	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2024
Billion OÜ	48 145	30 121	78 266
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	48 145	30 121	78 266

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		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
		Kokku	
		Aktsiad ja osad	
31.12.2023	28 641		28 641
31.12.2024	28 641		28 641
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	28 641		28 641

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	319 320
Ostud ja parendused	135 840
31.12.2023	455 160
Ostud ja parendused	1 174 412
31.12.2024	1 629 572

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 500	4 752

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Transpordivahendid	
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
Amortisatsioonikulu	-6 136	-6 136
31.12.2024		
Soetusmaksumus	61 361	61 361
Akumuleeritud kulum	-37 707	-37 707
Jääkmaksumus	23 654	23 654

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	798 000	0	0	798 000	0%	EUR	31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	798 000	0	0	798 000			
Laenukohustised kokku	798 000	0	0	798 000			
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	49 788	49 788
Üüri tagatisraha	990	990
Kokku võlad ja ettemaksed	50 778	50 778
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	46 469	46 469
Üüri tagatisraha	3 713	3 713
Kokku võlad ja ettemaksed	50 182	50 182

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 516 685	1 392 342
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	427 783	348 086
Kokku tingimuslikud kohustised	1 944 468	1 740 428

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	140 851	136 682
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	140 851	136 682
Kokku müügitulu	140 851	136 682
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äri- ja juhtimisalased konsultatsioonid	34 080	39 786
Üüritulu	80 411	76 422
Sõiduautode kasutusvaldustasu	18 000	20 400
Muud tulud	8 360	74
Kokku müügitulu	140 851	136 682

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	551 800	551 800
Kokku nõuded ja ettemaksed	551 800	551 800

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023
Sidusettevõtjad	396 900	154 900	551 800
Kokku antud laenud	396 900	154 900	551 800
ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	31.12.2024
Sidusettevõtjad	551 800	0	551 800
Kokku antud laenud	551 800	0	551 800

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2025

Real investor OÜ (registrikood: 10791116) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN RÄTT	Juhatuse liige	12.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 740 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)	204 040
Kokku	1 944 468
Jaotamine	
Kokku	1 944 468

Kasumit mitte jaotada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	80411	57.09%	Jah
Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine	70201	EMTAK 2025	34080	24.20%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga kuni 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	EMTAK 2025	18000	12.78%	Ei