

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

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	7
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	12

Tegevusaruanne

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

Reit Vara OÜ 2024. a müügitulu oli 74 122 ning ettevõtte majandusaasta lõppes 32 642 eurose kasumiga. Ettevõtte müügitulu suurenes võrreldes eelmise majandusaastaga 3 441 euro võrra ning kasum vähenes 989 euro võrra. Ettevõtte aruandeaastal uusi kinnisvarainvesteeringuid ei teinud.

2024. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

2024. aastal kuulus Reit Vara OÜ juhatusse kaks liiget, kellele aruandeaastal töötasu ei makstud.

2025. aastal on plaanis jätkata samal tegevusalal ning võimaluse korral ka laieneda. Ettevõtte 2025. aasta müügituluks prognoositakse 39 000 eurot ja puhaskasumiks 17 000 eurot.

Erkki Jürgenson

Juhatuses liige

Tartu, 26. aprill 2025. a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	60 994	54 337	2
Nõuded ja ettemaksed	230	1 166	3
Kokku käibevarad	61 224	55 503	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	255 128	255 128	4
Kokku põhivarad	255 128	255 128	
Kokku varad	316 352	310 631	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 670	12 715	5
Võlad ja ettemaksed	1 822	1 928	6
Kokku lühiajalised kohustised	16 492	14 643	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	132 546	147 316	5
Kokku pikaajalised kohustised	132 546	147 316	
Kokku kohustised	149 038	161 959	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564	7
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	106 552	86 921	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 642	33 631	
Kokku omakapital	167 314	148 672	
Kokku kohustised ja omakapital	316 352	310 631	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	74 122	70 681	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 139	-18 497	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 988	-3 503	10
Muud ärikulud	-4	0	
Ärikasum (kahjum)	50 991	48 681	
Intressitulud	0	1	
Intressikulud	-14 849	-15 051	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	36 142	33 631	
Tulumaks	-3 500	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 642	33 631	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Reit Vara OÜ 2024. 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 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 kaasnev 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. Alates 2025. aastast on maksumäär 22/78.

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)

	31.12.2024	31.12.2023
Sularaha kassas ja arvelduskontod	60 994	54 337
Kokku raha	60 994	54 337

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0
Ettemaksed	230	230
Tulevaste perioodide kulud	230	230
Kokku nõuded ja ettemaksed	230	230
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	941	941
Ostjatelt laekumata arved	941	941
Ettemaksed	225	225
Tulevaste perioodide kulud	225	225
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 166	1 166

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	255 128
31.12.2023	255 128
31.12.2024	255 128

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	74 122	70 681
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	23 045	22 000

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline investeerimislaen	144 216	14 670	129 546	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	147 216	14 670	132 546	0				
Laenukohustised kokku	147 216	14 670	132 546	0				
	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Muud varad	255 128	255 128
Kokku	255 128	255 128

Pikaajalise investeerimislaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõtte kinnisvarainvesteeringule summas 255 128 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	931	931	
Muud võlad	891	891	12
Intressivõlad	891	891	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 822	1 822	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 097	1 097	
Muud võlad	831	831	12
Intressivõlad	831	831	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 928	1 928	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
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)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	108 571	96 442
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	30 623	24 110
Kokku tingimuslikud kohustised	139 194	120 552

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

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	74 122	70 681
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	74 122	70 681
Kokku müügitulu	74 122	70 681
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür	74 122	70 681
Kokku müügitulu	74 122	70 681

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Riiklikud ja kohalikud maksud	112	101
Muu inventar	1 917	2 352
Halduskulud	327	987
Ostetud teenused	632	63
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 988	3 503

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

2024. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

2023. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	891	831
Kokku võlad ja ettemaksed	891	831

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
--------------	------------	------------

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

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
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 000	0	0	3 000	60
Kokku laenukohustised	3 000	0	0	3 000	60

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	507	4 017
Kokku ostetud	507	4 017

2024. aastal ettevõtte juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

2023. aastal ettevõtte juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

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

Aruande elektroonilised kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.04.2025

Reit Vara OÜ (registrikood: 11232363) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Toomas Vask	Juhatuse liige	16.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	106 552
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 642
Kokku	139 194
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	139 194
Kokku	139 194

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	106 552
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 642
Kokku	139 194
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	139 194
Kokku	139 194

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	74122	100.00%	Jah