

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OSAÜHING ROBINSON KINNISVARA

registrikood: 10148790

tänava/talu nimi, Võru 3

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50111

telefon: +372 5115949, +372 7420656

faks: +372 1481910343

e-posti aadress: info@robinsonkv.ee

veebilehe aadress: www.robinsonkv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Ettemaksed	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	12
Lisa 8 Kapitalirent	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad tarnijatele	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Turustuskulud	15
Lisa 13 Üldhalduskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Muud ärikulud	16
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

OÜ Robinson Kinnisvara 2011.majandusaasta põhitegevuseks on kinnisvara rendi- ja ostu-müügivahendus. Sama tegevust jätkatakse ka järgmisel aastal.

2011.aastal oli kinnisvarateenuste müügitulu 62 577 eurot, mis on ca 8,4 % kõrgem kui 2010.aastal.

OÜ Robinson Kinnisvara tegevuspiirkond on Tartu ja Lõuna-Eesti.

2011.aastal suurendasime oluliselt käivet kinnisvara müügiteenuste osas, mille kasvu soovime jätkata 2012.aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Robinson Kinnisvara juhatus on Äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise majandusaasta aruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise majandusaasta aruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise majandusaasta aruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2011 ja majandusaasta aruande koostamispäeva 31.05.2012 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel.

Juhatuse hinnangul on OÜ Robinson Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2011. majandusaasta aruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 185	11 342	2
Nõuded ja ettemaksed	3 740	1 503	3,5
Kokku käibevara	7 925	12 845	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	15 896	18 988	6
Immateriaalne põhivara	1 183	1 612	7
Kokku põhivara	17 079	20 600	
Kokku varad	25 004	33 445	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	16 642	17 136	8,9
Võlad ja ettemaksed	2 104	3 905	4,10
Kokku lühiajalised kohustused	18 746	21 041	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	7 093	8,9
Kokku pikaajalised kohustused	0	7 093	
Kokku kohustused	18 746	28 134	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 477	2 530	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	947	-1 053	
Kokku omakapital	6 258	5 311	
Kokku kohustused ja omakapital	25 004	33 445	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	62 577	57 730	11
Brutokasum (-kahjum)	62 577	57 730	
Turustuskulud	-34 572	-36 471	12,14
Üldhalduskulud	-20 684	-21 765	15
Muud ärikulud	-5 960	0	14
Ärikasum (kahjum)	1 361	-506	
Finantstulud ja -kulud	-414	-547	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	947	-1 053	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	947	-1 053	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 361	-506
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 521	3 269
Kokku korrigeerimised	3 521	3 269
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 237	-551
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 802	1 636
Kokku rahavood äritegevusest	843	3 848
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-3 097
Laekunud intressid	1	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1	-3 097
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-7 586	-6 057
Makstud intressid	-415	-547
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 001	-6 604
Kokku rahavood	-7 157	-5 853
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 342	17 195
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-7 157	-5 853
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 185	11 342

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	1 278	1 477	5 311
Aruandeaasta kasum (kahjum)			947	947
31.12.2011	2 556	1 278	2 424	6 258

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Robinson Kinnisvara 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise majandusaasta aruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 917,35 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 917,35 euro, kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 3-5%
- Tootmiseseadmed 8-10%
- Muud masinad ja seadmed 10-20%
- Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Immateriaalset vara (koduleht) kajastatakse bilansis siis, kui tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara

selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Immateriaalse põhivara kasulik eluea pikkuseks on arvestatud 5 aastat. Amortisatsioonimäär on immateriaalse põhivaral on:

- Koduleht 20%

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulud kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste arvestamiseks võetakse nad algselt arvele õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks (kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul) ja pikaajaliseks.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	4 176	11 320
Arvelduskontod	9	22
Kokku raha	4 185	11 342

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	3 379	895
Kokku nõuded ostjate vastu	3 379	895

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	70	653
Üksikisiku tulumaks		57
Sotsiaalmaks		141
Töötuskindlustusmaksed		18
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	70	869

Lisa 5 Ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	361	361		
Kokku ettemaksed	361	361		

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	608	608		
Kokku ettemaksed	608	608		

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2010					
Soetusmaksumus	34 704	4 083	1 981	40 768	40 768
Akumuleeritud kulum	-19 259	-1 233	-1 288	-21 780	-21 780
Jääkmaksumus	15 445	2 850	693	18 988	18 988
Amortisatsioonikulu	-1 716	-980	-396	-3 092	-3 092
31.12.2011					
Soetusmaksumus	34 704	3 097	1 981	39 782	39 782
Akumuleeritud kulum	-20 975	-1 227	-1 684	-23 886	-23 886
Jääkmaksumus	13 729	1 870	297	15 896	15 896

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	2 147	2 147
Akumuleeritud kulum	-535	-535
Jääkmaksumus	1 612	1 612
Amortisatsioonikulu	-429	-429
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 147	2 147
Akumuleeritud kulum	-964	-964
Jääkmaksumus	1 183	1 183

OÜ-s Robinson kinnisvara on immateriaalse põhivarana arvel ettevõtte koduleht.

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendi kohustused	408	408		
Kapitalirendikohustused kokku	408	408		

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendi kohustused	840	432	408	
Kapitalirendikohustused kokku	840	432	408	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	2011	2010
Muu materiaalne põhivara	297	693
Kokku	297	693

2.oktoobril 2007.a. sõlmiti OÜ Robinson Kinnisvara ja Swedbank Liising AS-i vahel kapitalirendi tingimustel liisinguleping kohvimasina ostuks. Lepingu kehtivus on 5 (viis) aastat.
Kapitalirendi kohustuste periood lõpeb 30.10.2012.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Tagatiseta võlakohustus	9 550	9 550			2 %
Lühiajalised laenud kokku	9 550	9 550			
Kapitalirendikohustused kokku	408	408			
Muud laenukohustused					
Järelmaksu kohustused	6 684	6 684			
Muud laenukohustused kokku	6 684	6 684			
Laenukohustused kokku	16 642	16 642			

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Tagatiseta võlakohustused	13 230	13 230			
Lühiajalised laenud kokku	13 230	13 230			
Kapitalirendikohustused kokku	840	432	408		
Muud laenukohustused					
Järelmaksu kohustused	10 159	3 474	6 685		
Muud laenukohustused kokku	10 159	3 474	6 685		
Laenukohustused kokku	24 229	17 136	7 093		

20.juunil 2007.aastal sõlmiti OÜ Robinson Kinnisvara ja Swedbank Liising AS-i vahel järelmaksuga ostu-müügileping sõiduauto ostuks. Lepingu kehtivusaeg on 5 (viis) aastat.
Pangalaenu periood lõpeb 30.06.2012.

2006.majandusaastal võttis OÜ Robinson Kinnisvara tagatiseta ja intressiga laenu Tartu Kinnisvarabüroo OÜ-lt.
Laen tasutakse osade kaupa.

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	2 034	3 036
Kokku võlad tarnijatele	2 034	3 036

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	62 577	57 730
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	62 577	57 730
Kokku müügitulu	62 577	57 730
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarateenuste müük	62 577	57 730
Kokku müügitulu	62 577	57 730

Lisa 12 Turustuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Transpordikulud	856	62
Tööjõukulud	26 855	31 708
Reklaamikulud	6 861	4 701
Kokku turustuskulud	34 572	36 471

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	3 597	2 666
Energia	832	696
Mitmesugused bürookulud	12 734	15 134
Amortisatsioonikulu	3 521	3 269
Kokku üldhalduskulud	20 684	21 765

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	26 569	28 804
Sotsiaalmaksud	285	2 903
Kokku tööjõukulud	26 854	31 707
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

2011.majandusaastal oli töölepinguga tööl 1 töötaja.

Maaklerid töötavad käsunduslepingu alusel, mille järgi esitavad tehtud teenuse kohta arve.

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Muud	5 960	0
Kokku muud ärikulud	5 960	0

Muud ärikulud on ostuteenusega seotud kulud. Nendeks kuludeks on erinevatelt kinnisvarabüroodelt tellitud kinnisvara hindamisteenus.

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	1	0
Intressikulud	-415	-547
Kokku finantstulud ja -kulud	-414	-547

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	0	3 502

Aruande digitaalallkirjad

OSAÜHING ROBINSON KINNISVARA (registrikood: 10148790) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS KARU	Juhatuse liige	26.06.2012
Resolutsioon:	Kinnitan 2011.majandusaasta õigsust.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 477
Aruandeaasta kasum (kahjum)	947
Kokku	2 424
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

OÜ Robinson Kinnisvara juhatus otsustas kasumit mitte jaotada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	62577	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Meelis Karu	37105272731		1278 EUR
Maas Investeeringud OÜ	11630827		1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7420656
Faks	+372 1481910343
Mobiiltelefon	+372 5115949
E-posti aadress	info@robinsonkv.ee
Veebilehe aadress	www.robinsonkv.ee