

MAJANDUSAASTA ARUANNE

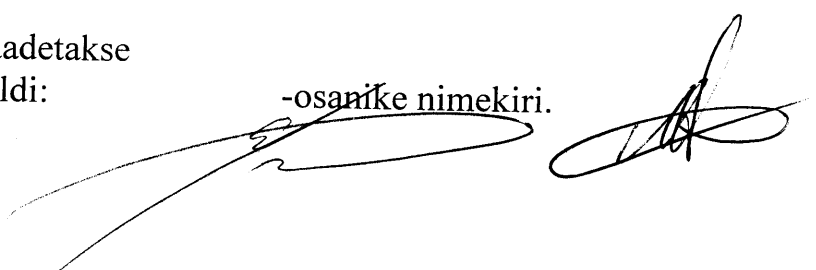
Robinson Kinnisvara OÜ

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2004
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2004

Äriregistri kood 10148790
Aadress: Võru tn.3
50111, Tartu
Eesti Vabariik
Telefon: 7 343 762
Faks: 7 343 762
Interneti kodulehekülg www.tartukinnisvara.ee
Põhitegevusala: Kinnisvara vahendus ja -haldusteenused
Tegevjuhid: Eero Saar, Meelis Karu

Dokumentide loetelu, mis saadetakse
majandusaasta aruandest eraldi:

-osanike nimekiri.



TARTU MAAKOULIS
REGISTRITSEERITUD
SÜSISE KINNISVARA
30.00.2004
17.04.46955
J

30 -06- 2005

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne [SKEEM 1]	6
Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 1 Raha ja pangakontod.....	12
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksud	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Muud võlad.....	13
Lisa 8 Viitvõlad.....	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Muud äritulud ja muud ärikulud.....	14
Lisa 11 Finantstulud ja- kulud	14
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	15
Juhatuse allkirjad 2004 .a. majandusaastaaruandele.....	16

30-06-2005

TEGEVUSARUANNE

OÜ Robinson Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvara rendi ja ostu-müügi vahendus .

2004 aastal oli käive 1 016 364 (2003.a. : 940 302) krooni.

Kõik teenused osutati 2004.a. Eesti Vabariigis.

Sama tegevust jätkatakse ka järgmisel aastal.

Töötajate palga üldsumma aruandeaastal oli 131 866 krooni.

OÜ-s Robinson Kinnisvara 2004.a. töötas 4 inimest.

Juhatuse liikmetele liikme tasu ei maksta. Samuti ei maksta nende ametist lahkumisel hüvitist.

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-06-2005

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

.....

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

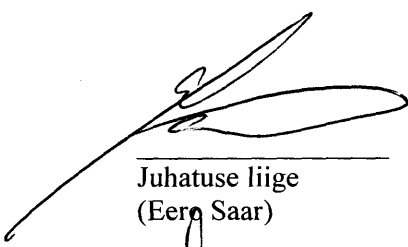
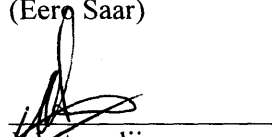
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aastaaruande koostamispäeva 31.05.2005 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on Robinson Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2004.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tartus, 31. mai 2005.a


Juhatuse liige
(Eero Saar)
Juhatuse liige
(Meelis Karu)

Tartu, 31. mai 2005

30-06-2005

Bilanss

		31.12.2004	31.12.2003
	Lisa nr		
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	36 818	82 229
Nõuded ostjate vastu	2	36 000	0
Viitlaekumised ja ettemaksed	3	642	511
Varud ja müügioteel varad	5	16 660	16 674
Käibevara kokku		90 120	99 414
Põhivara			
Materiaalne põhivara	6	94 233	75 400
Põhivara kokku		94 233	75 400
VARAD KOKKU		184 353	174 814
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad tarnijatele		77 495	49 736
Muud lühiajalised võlad	7	15 000	0
Maksuvõlad	4	12 782	12 080
Viitvõlad	8	40 450	40 340
Lühiajalised kohustused kokku		145 727	102 156
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised kohustused kokku		0	0
KOHUSTUSED KOKKU		145 727	102 156
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		3 544	1 103
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		29 114	-17 268
Aruandeaasta kahjum		-34 032	48 823
OMAKAPITAL KOKKU		38 626	72 658
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		184 353	174 814

30-06-2005

Kasumiaruanne (SKEEM 1)

	Lisa nr	2004	2003
Müügitulu	9	1 016 364	940 302
Muud äritulud	10	0	18 353
Kaubad, toore, materjal ja teenused		14	0
Muud tegevuskulud		576 138	472 597
Tööjõu kulud			
Palgakulu		392 114	340 608
Sotsiaalmaks		54 994	69 700
Tööjõu kulud kokku		447 108	410 308
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	27 177	25 892
Muud ärikulud	10	45	
Ärikasum (- kahjum)		-34 118	49 858
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	11	86	-4182
Muud finantstulud ja -kulud			3147
Finantstulud ja -kulud kokku		86	-1035
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		-34 032	48 823
Aruandeaasta -kahjum		-34 032	48 823

30 -06- 2005

Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]

	Lisa nr	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-34 118	49 858
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	27 177	
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest			9 503
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-36 137	2 830
Varude muutus		14	-16 424
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		43 571	47 175
Makstud intressid			-4182
Kokku rahavood äritegevusest		507	88 760
 Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	6	-46 009	-39 995
Materiaalse põhivara müük			38 468
Saadud intressid		91	3 141
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-45 918	1 614
 Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed			-25 000
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed			-3 992
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		0	-28 992
 Rahavood kokku		-45 411	61 382
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		82 229	20 847
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-45 411	61 382
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		36 818	82 229

30-06-2005

Omakapitali muutuste aruanne

	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2002	40 000	1 103	-17 268	23 835
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	0	0
Aruandeaasta kasum	0	0	48 823	48 823
Saldo seisuga 31.12.2003	40 000	1 103	31 555	72 658
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	2441	-2441	0
Aruandeperioodi kahjum	0	0	-34 032	-34 032
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	3 544	-4 918	38 626

30-06-2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Robinson Kinnisvara 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne 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 aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid.

30-06-2005

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) 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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	4%
Muud masinad ja seadmed	25-50%
Muu inventar ja IT seadmed	25-50%
Maad ei amortiseerita.	

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 26/74 netodividendina väljamakstud summalt.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mitte-monetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine

30-06-2005

on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakseteenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest 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.

30-06-2005

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2004	31.12.2003
Sularaha kassas	32 778	65 987
Pangakontod	4 040	16 242
Raha ja pangakontod kokku	36 818	82 229

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2004	31.12.2003
Ostjatelt laekumata arved	39 000	3 000
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-3 000	-3 000
Nõuded ostjate vastu kokku	36 000	0

	31.12.2004	31.12.2003
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-3 000	-7 000
Bilansist välja kantud lootusetud nõuded	0	7 000
Täiendav ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	0	-3 000
Nõuded ostjate vastu kokku	-3 000	-3 000

Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2004	31.12.2003
Intressid	0	6
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	642	505
Viitlaekumised kokku	642	511

Lisa 4 Maksud

	31.12.2004		31.12.2003	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	1 690	0	990
Üksikisiku tulumaks	0	2 037	0	2 519
Sotsiaalmaks	0	8 800	0	8 317
Töötuskindlustusmaks	0	255	0	254
Maksud kokku	0	12 782	0	12 080

Lisa 5 Varud

	31.12.2004	31.12.2003
Müügiks ostetud kaubad	16 660	16 674
Varud kokku	16 660	16 674

30-06-2005

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2003	110 788	10 288	121 076
Soetamine	46 009		46 009
Mahakandmine (-)	-18 297		-18 297
Soetusmaksumus 31.12.2004	138 500	10 288	148 788
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	43 619	2 056	45 675
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	25 121	2 056	27 177
Mahakantud põhivara kulum (-)	- 18 297		-18 297
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	50 443	4 112	54 555
Jääkmaksumus 31.12.2003	67 169	8 232	75 401
Jääkmaksumus 31.12.2004	88 057	6 176	94 233

Lisa 7 Muud võlad

	Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	15 000	15 000	0	0
Kokku	15 000	15 000	0	0

	Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo 31.12.2003	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	0	0	0	0
Kokku	0	0	0	0

Muud pikaajalised võlad on intressita ja ilma tagatiseta.

Lisa 8 Viitvõlad

	31.12.2004	31.12.2003
Võlad töövõtjatele	35 870	34 423
Muud viitvõlad	4 580	5 917
Viitvõlad kokku	40 450	40 340

30-06-2005

Lisa 9 Müügitulu

OÜ Robinson Kinnisvara müügitulu jaguneb geograafiliste ja tegevusalade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2004	2003
Eesti	1 016 364	940 302
Kokku	1 016 364	940 302

Tegevusalad	2004	2003
Ostukaupade müük	14	0
Kinnisvara teenuste müük	1 016 350	940 302
Kokku	1 016 364	940 302

Lisa 10 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2004	2003
Tulu põhivara müügist	0	16 389
Muud äritulud	0	2 288
Muud äritulud kokku	0	18 677

Muud ärikulud	2004	2003
Kahjum valuutakursi muutusest		18
Viivised ja trahvid	45	57
Muud ärikulud	0	249
Muud ärikulud kokku	45	324

Lisa 11 Finantstulud ja- kulud

	2004	2003
Finantskulu	0	4 182
Muud finantstulud	86	3 147
Finantstulud ja- kulud kokku	86	-1035

30-06-2005

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

1. Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk	29 114 krooni
2. Aruandeaasta kahjum	-34 032 krooni
3. Eraldised kohustusliku reservkapitali	0 krooni
4. Kahjum	- 4 918 krooni

30-06-2005

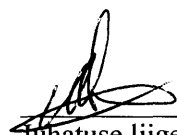
.....

Juhatuse allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele

OÜ Robinson Kinnisvara 2004. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 14. juunil 2005.a.



Juhatuse liige
(Eero Saar)



Juhatuse liige
(Meelis Karu)

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-06-2005

.....

Robinson Kinnisvara Oü
reg.nr. 10148790
Võru 3, Tartu

Osanike nimekiri

Eero Saar

Isikukood: 37503042766

Aadress: Võru 3, Tartu

Osa nimiväärtus: omab 1 osa nimiväärtusega 20 000 kr ja osast tuleva 1 hääle

Meelis Karu

Isikukood: 37105272731

Aadress: Võru 3, Tartu

Osa nimiväärtus: omab 1 osa nimiväärtusega 20 000 kr ja osast tuleneva 1 hääle

