

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

23.06.2007

15.11.721932

ll

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.jaanuar 2006

aruandeaasta lõpp: 31.detsember 2006

ärinimi: OÜ ROBINSON KINNISVARA

registrikood: 10148790

tänavanimi: Võru

maja number: 3

linn: TARTU

postisihtnumber: 50111

telefon: 7 343 762

faks: 7 343 762

e-posti aadress: robinson@hot.ee

veebilehe aadress: www.tartukinnisvara.ee

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne.....	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 Kinnisvarainvesteeringud.....	13
Lisa 8 Muud võlad.....	13
Lisa 9 Viitvõlad.....	13
Lisa 10 Müügitulu.....	14
Lisa 11 Muud äritulud ja ärikulud.....	14
Lisa 12 Finantstulud ja- kulud.....	14
Lisa 13 Omakapital	14
Juhatuse allkirjad 2006.a. majandusaasta aruandele.....	15
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek.....	16
Osanike nimekiri.....	17



TEGEVUSARUANNE

OÜ Robinson Kinnisvara on ettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvara rendi ja ostu-müügi vahendus ning haldustegevus. Sama tegevust jätkatakse ka järgmisel aastal.

2006. aastal oli müügitulu 4 068 422 krooni. Müügitulust moodustas 74% kinnisvarainvesteeringute müük ja 26% kinnisvarateenuste müük.

Kõik teenused osutati 2006.aastal Eesti Vabariigis.

OÜ-s Robinson Kinnisvara töötas 2006.a. 3 inimest.

Töötajate palga üldsumma aruandeaastal oli 107 128 krooni.

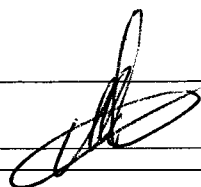
Juhatuse liikmetele tasu ei maksta. Samuti ei maksta nende ametist lahkumisel hüvitist.

2006.aasta alguses ostis firma enampakkumiste käigus investeeringuteks 21 korterit. Korterid kavatsesi järk-järgult müüa ja paralleelselt ka välja üürida. 2006.a. majandusaasta lõpuks olid kõik 21 korterit müüdud.

OÜ Robinson Kinnisvara osanike koosolekul, mis toimus 16.mail 2006.a., otsustati suurendada osakapitali 40 000 (neljakümne tuhandelt) kroonilt 200 000 (kahesaja tuhande) kroonini. Osakapitali suurendati 10.oktoobril 2006.a. rahalise sissemaksena.

2006.a. majandusaasta aruande koostamise ajal otsustas firma üks osanikest, Eero Saar, müüa maha oma osaluse summas 100 000 (ükssada tuhat krooni). Ostu-müügitehing toimus 01.veebruari 2007.a. Võru notar Inga Anipai juures. Eero Saar'e osaluse ostis Triin Lehola.

01.veebruari 2007.a. toimus ka OÜ Robinson Kinnisvara osanike koosolek, kus Eero Saar kutsuti tagasi Juhatuse liikme kohalt. Juhatuse liikmeks jäi edasi Meelis Karu.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Robinson Kinnisvara 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.

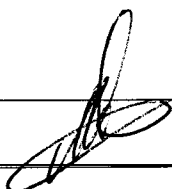
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2006 ja aastaaruande koostamispäeva 31.05.2007 vahemikul.

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 OÜ Robinson Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2006.a. aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tartus, 31.mail 2007.a.



BILANSS

(kroonides)

	Lisa	31.12.06	31.12.05
VARAD			
KÄIBEVARA			
Raha	1	57 903	18 957
Nõuded ostjate vastu	2	416 030	4 500
Muud lühiajalised nõuded (antud laenud)	2	308 000	0
Maksude ettemaksed	4	624	0
Ettemaksed teenuste eest	3	4 969	711
Varud ja müügioteel kaup	5	8 160	16 660
KÄIBEVARA KOKKU		795 686	40 828
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteering	7	410 000	350 000
Materiaalne põhivara	6	43 172	67 749
PÕHIVARA KOKKU		453 172	417 749
VARAD KOKKU		1 248 858	458 577
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Tagatiseta võlakohustused	8	280 000	363 900
Võlad tarnijatele		45 836	81 027
Muud lühiajalised võlad	8	15 000	15 000
Maksuvõlad	4	3 060	21 318
Viitvõlad-võlad töövõtjatele+maksuvõlad	9	43 828	23 722
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		387 724	504 967
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		0	0
KOHUSTUSED KOKKU		387 724	504 967
OMAKAPITAL			
Osakapital		200 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		3 544	3 544
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-89 934	-4 918
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		747 524	-85 016
OMAKAPITAL KOKKU		861 134	-46 390
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 248 858	458 577

KASUMIARUANNE

(kroonides)

	Lisa	2006	2005
Müügitulu	10	1 073 641	1 134 698
Muud äritulud	11	2 994 781	323
Muud tegevuskulud		2 287 154	498 379
Tööjõu kulud			
Palgakulu		553 227	641 205
Sotsiaalmaks		46 662	52 651
Tööjõu kulud kokku		599 889	693 856
Põhivara kulum	6	24 577	27 608
Kinnisvarainvesteeringute kulum		192 771	0
Muud ärikulud	11	0	292
Ärikasum (-kahjum)		964 031	-85 114
Finantstulud ja kulud			
Intressikulu	12	217 874	7
Intressitulud	12	1 367	105
Finantstulud ja -kulud kokku		216 507	98
Kasum (-kahjum) majandustegevusest		747 524	-85 016



RAHAVOOGUDE ARUANNE (alustades ärikasumist)

	Lisa	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		964 031	-85 114
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,7	217 348	27 608
Kasum põhivara müügist		-2 994 781	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-416 412	31 431
Varude muutus	5	8 500	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-33 343	-4 660
Kokku rahavood äritegevusest		-2 254 657	-30 735
Rahavood investeerimistegevusest			
Ettemaks kinnisvarainvesteeringule		0	-350 000
Kinnisvarainvesteeringu soetus		-10 343 237	0
Kinnisvarainvesteeringu müük		13 085 247	0
Materiaalse põhivara soetus		0	-1 124
Antud laenud		-387 600	0
Antud laenude tagasimaksed		79 600	0
Saadud intressid		1 367	
Makstud intressid		-217 874	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		2 217 503	-351 124
Rahavood finantseeringutest			
Osakapitali suurendamine		160 000	0
Saadud laenud		10 971 400	415 600
Saadud laenude tagasimaksed		-11 055 300	-51 700
Saadud intressid		0	105
Makstud intressid		0	-7
Kokku rahavood finantseerimisest		76 100	363 998
Rahavood kokku		38 946	-17 861
Raha perioodi alguses		18 957	36 818
Raha perioodi lõpus		57 903	18 957
Raha ja ekvivalendi muutus		38 946	-17 861

Omakapitali muutuste aruanne

	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12 2005	40 000	3 544	-89 934	-46 390
Osakapitali suurendamine	160 000			160 000
Aruandeperioodi kasum			747 524	747 524
Saldo seisuga 31.12.2006	200 000	3 544	657 590	861 134

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Robinson Kinnisvara 2006.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 alljärgnevates 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 korregeeritud 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 korregeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korregeeritud 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 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.

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 30 000 krooni. Varad, mille tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 30 000 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:

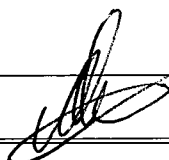
Ehitised ja rajatised	4%
Muud masinad ja seadmed	25-50%
Muu inventar ja IT seadmed	25-50%

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses.



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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulude arvestus

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

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohalik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest 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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31.detsembri 2006 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.



Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.06	31.12.05
Sularaha kassas	7 541	88
Pangakontod	50 362	18 869
Raha kokku	57 903	18 957

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.06	31.12.05
Ostjatelt laekumata arved	27 283	14 400
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-1 500	-9 900
Ostjate võlgnevus kinnisvarainvesteeringute müügist	390 247	0
Nõuded ostjate vastu kokku	416 030	4 500

Detsembris 2006 müüs OÜ Robinson Kinnisvara kinnisvarainvesteeringuna arvel oleva korteri OÜ-le Paski Varad. Raha korteri eest laekus peale majandusaasta lõppu.

Muud lühiajalised nõuded (antud laenud)	308 000	0
Muud lühiajalised nõuded kokku	308 000	0

2006.majandusaasta lõpuks oli laekumata antud tagatiseta kuid intressiga laenud:
OÜ Aadlivilla - 268 000 krooni ja eraisik 40 000 krooni. Kõik laenud on Eesti kroonides.

Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.06	31.12.05
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud (kindlustus)	4 969	711
Kulud kokku	4 969	711

Lisa 4 Maksud

		31.12.06	31.12.05	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	624	0	0	15 991
Üksikisiku tulumaks	0	957	0	1 718
Sotsiaalmaks	0	2 046	0	3 452
Töötuskindlustusmaks	0	57	0	157
Maksud kokku	624	3 060	0	21 318

Lisa 5 Varud

	31.12.06	31.12.05
Müügiks ostetud kaubad	8 160	16 660
Varud kokku	8 160	16 660

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2005.a.	139 624	10 288	149 912
Mahakandmine (-)	-25 236		-25 236
Soetusmaksumus 31.12.2006.a.	114 388	10 288	124 676
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	22 521	2 056	24 577
Mahakantud põhivara kulum (-)	-25 236		-25 236
Kulum 31.12.2006	73 280	8 224	81 504
Jääkväärtus 31.12.2005.a.	63 629	4 120	67 749
Jääkväärtus 31.12.2006.a.	41 108	2 064	43 172

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud**Saldo 31.12.2005**

Jääkmaksumus	350 000
2006.a.toimunud tehingud kinnisvarainvesteeringutes:	
Soetamine	10 343 237
Müük	-10 090 466
Müüdud kinnisvarainvesteeringute kulum	-192 771
Jääkmaksumus 31.12.2006	410 000

2006.aastal soetas OÜ Robinson Kinnisvara kinnistu - sihtotstarbega väikeelamumaa.

Lisa 8 Muud võlad

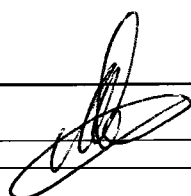
	31.12.06	31.12.05
Muud võlad	15 000	15 000
Kokku	15 000	15 000

	31.12.06	31.12.05
Tagasimakse tähtaeg 2007 aasta	280 000	363 900
Kokku	280 000	363 900

2006.aastal võttis OÜ Robinson Kinnisvara tagatiseta ja intressiga laenu OÜ-lt Tartu Kinnisvarabüroo.

Lisa 9 Viitvõlad

	31.12.06	31.12.05
Võlad töövõtjatele + maksuvõlad	43 828	23 722
Viitvõlad kokku	43 828	23 722



Lisa 10 Müügitulu

OÜ Robinson Kinnisvara müügitulu 2006.ja 2005.aastal toimus 100% Eesti Vabariigis.

Tegevusalad	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringute renditulu	45 130	0
Kinnisvarateenuste müük	1 028 511	1 134 698
Kokku	1 073 641	1 134 698

2006.aasta jaanuaris ostis firma 21 korterit, mis võeti arvele kinnisvarainvesteeringuna. Jooksva aasta jooksul üüriti kortereid lühiajaliselt välja ja paralleelselt müüdi ka maha.

Lisa 11 Muud äritulud ja ärikulud

Muud äritulud	2006	2005
Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist	2 994 781	0
Muud tulud	0	323
Muud äritulud kokku	2 994 781	323

2006.aasta jaanuaris ostis firma 21 korterit, mis võeti arvele kinnisvarainvesteeringuna. Jooksva aasta jooksul üüriti kortereid lühiajaliselt välja ja paralleelselt müüdi ka maha. 2006.aasta lõpuks olid kõik 21 korterit müüdnud.

Muud ärikulud	2006	2005
Muud kulud	0	292
Muud ärikulud kokku	0	292

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

	2006	2005
Finantstulu (intressitulu)	1 367	105
Finantskulu (intressikulu)	217 874	7
Finantstulud ja -kulud kokku	216 507	98

Lisa 13 Omakapital

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006.a.moodustab 657 590 krooni.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 144 670 krooni. Seega saab omanikele dividendina välja maksta 512 920 krooni.

JUHATUSE ALLKIRJAD 2006.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Robinson Kinnisvara 2006.a. majandusaasta aruande,
mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 31.mail 2007, kinnitamine



Meelis Karu
Juhatuses liige



MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-89 934	krooni
2006.aasta puhaskasum	747 524	krooni

Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2006:	657 590	krooni
--	----------------	---------------

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

1. Suurendada kohustuslikku reservkapitali	16 456	krooni
--	--------	--------

Jaotamata kasumi jääk peale majandusaasta aruande kinnitamist	641 134	krooni
--	----------------	---------------

OSANIKE NIMEKIRI

Osanikud üldkoosoleku toimumise 31.05.2007.a. seisuga olid:

Meelis Karu

Isikukood: 37105272731

Osade arv: 1

Osade nimiväärtus: 100 000

Triin Lehola

Isikukood: 48107212735

Osade arv: 1

Osade nimiväärtus: 100 000

