

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

19.06.2009

17.06.2009



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 1.jaanuar 2008

aruandeaasta lõpp: 31.detsember 2008

ärinimi või sihtasutuse

nimi: **Tartu Kinnisvarabüroo OÜ**

registrikood: 10695026

maja ja korteri number: **Võru 3**

linn: **TARTU**

postisihthnumber: 50111

telefon: 742 0656

faks: 372 148 191 0343

e-posti aadress: info@tartukinnisvara.ee

veebilehe aadress: www.tartukinnisvara.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 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	9
Lisa 2 Raha ja pangakontod	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksud	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad, viitvõlad ja tulevaste perioodide tulud	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud ja muud ärikulud	13
Lisa 10 Finantstulud ja finantskulud	13
Lisa 11 Omakapital	13
Majandusaasta kahjumi ja katmise ettepanek	14
Juhatuse allkirjad 2008.aasta majandusaasta aruandele	15
Osanike nimekiri.....	16
Tartu Kinnisvarabüroo OÜ müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	17

Tegevusaruanne

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ tegeleb kinnisvara rendi-, ostu-müügi vahendusega. Põhitegevusena on korterite haldus.

Möödunud majandusaasta oli konkurentsitihedam võrreldes eelmiste aastatega. Aruandeaasta kinnisvarateenuste ja kinnisvara haldusteenuste müügitulu oli Tartu Kinnisvarabüroo OÜ-s 234 473 krooni, mis on 20% väiksem kui 2007.majandusaastal.

Kõik teenused osutati Eesti Vabariigis.

Sama tegevust jätkatakse ka järgmisel aastal.

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ-s töötas 2008.aastal 2 inimest. Töötasuna maksti kokku välja 112 586 krooni.

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

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ osanikel on plaanis soetada soodsatel tingimustel kinnisvara, seepärast hoitakse ka rahalisi vahendeid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tartu Kinnisvarabüroo 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 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 31.05.2009 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 Tartu Kinnisvarabüroo OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.



Bilanss

(kroonides)

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
KÄIBEVARA			
Raha	2	557 386	768 358
Nõuded ostjate vastu	3	2 494	20 613
Muud nõuded	3	910 000	880 000
Viitlaekumised ja maksude ettemaksed	3,4	957	1 315
KÄIBEVARA KOKKU		1 470 837	1 670 286
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud	5	497 165	497 165
Materiaalne põhivara	5	-98 250	-81 630
PÕHIVARA KOKKU		398 915	415 535
VARAD KOKKU		1 869 752	2 085 821
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused	6	56 384	859 638
Võlad tarnijatele	7	13 829	15 400
Maksuvõlad	4	6 480	6 687
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	7	71 123	57 957
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		147 816	939 682
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused	6	655 030	0
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		655 030	0
KOHUSTUSED KOKKU		802 846	939 682
OMAKAPITAL			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		10 470	10 470
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1 095 669	1 083 544
Aruandeaasta kahjum		-79 233	12 125
OMAKAPITAL KOKKU		1 066 906	1 146 139
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 869 752	2 085 821



Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa	2008	2007
Müügitulu	8	234 473	292 057
Muud äritulud	9	0	100
Äritulud kokku		234 473	292 157
Muud tegevuskulud		46 292	43 971
Tööjõu kulud			
Palgakulu		138 967	127 492
Sotsiaalmaks		46 278	42 461
Tööjõu kulud kokku		185 245	169 953
Põhivara kulum		16 620	17 312
Muud ärikulud	9	6 545	224
Ärikulud kokku		254 702	231 460
Ärikahjum		-20 229	60 697
Finantstulud ja kulud			
Intressi- ja finantstulu	10	1 489	64
Intressikulu	10	-60 438	-48 631
Muud finantskulud	10	-55	-5
Finantstulud ja -kulud kokku		-59 004	-48 572
Kasum enne tulumaksustamist		-79 233	12 125
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta kahjum(kasum)		-79 233	12 125



Rahavoogude aruanne

(alustades ärikasumist)

	Lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-20 229	60 697
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	16 620	17 312
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		18 477	1 277 321
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		11 388	-10 674
Makstud intressid	10	-60 438	-48 631
Kokku rahavood äritegevusest		-34 182	1 296 025
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	3	-650 000	-600 000
Antud laenude tagasimaksed		620 000	0
Saadud intressid		1489	64
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-28 511	-599 936
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6	724 794	874 340
Saadud laenude tagasimaksed		-873 018	-764 704
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		0	-162 859
Saadud laenude viivised		-55	0
Kokku rahavood finantseerimisest		-148 279	-53 223
Rahavood kokku		-210 972	642 866
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		768 358	125 492
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-210 972	642 275
Valuutakursi muutuste mõju		0	591
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		557 386	768 358

Omakapitali muutuste aruanne

	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12 2007	40 000	10 470	1 095 669	1 146 139
Aruandeperioodi kahjum	0	0	-79 233	-79 233
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	10 470	1 016 436	1 066 906

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ 2008.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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

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.

Muud nõuded

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab turuväärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele

Juhatuse liige _____


kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulude arvestus

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 kohustuslik 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.

Lisa 2 Raha ja pangakontod

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	557 360	665 880
Pangakontod	26	102 478
Raha kokku	557 386	768 358



Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	2 494	20 613
Nõuded ostjate vastu kokku	2 494	20 613

Laekumata arvete maksetähtaeg on jaanuar 2009.

	31.12.2008	31.12.2007
Muud lühiajalised nõuded (antud laenud)	910 000	880 000
Muud lühiajalised nõuded kokku	910 000	880 000

2008.majandusaasta lõpuks oli laekumata antud tagatiseta kuid intressiga laenud:

OÜ Robinson Kinnisvara - 260 000 krooni (laenuleping sõlmiti 2006.aastal tähtajaga üks aasta, laenulepingut pikendati 2008.aastal veel üheks aastaks).

2008.aastal anti eraisikule tagatiseta kuid intressiga laenu 650 000 Eesti krooni.

	31.12.2008	31.12.2007
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	782	1315
Kulud kokku	782	1315

Ettemakstud tulevaste perioodide kulud on Tartu Kinnisvarabüroo OÜ korteritele tehtud kindlustuste eest tasumine.

Lisa 4 Maksud

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Üksikisiku tulumaks	0	2 272	0	3 082
Sotsiaalmaks	0	3 868	0	3 604
Töötuskindlustusmaks	0	105	0	99
Kogumispension	0	234	0	146
Maamaks	175	0	244	0
Ettevõtte tulumaks	0	1	0	0
Maksud kokku	175	6 480	244	6 931

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud**Saldo seisuga 31.12.2007**

Soetusmaksumus	497 165
Akumuleeritud kulum	-81 630
Jääkmaksumus	415 535



Saldo seisuga 31.12.2008

Soetusmaksumus	497 165
Akumuleeritud kulum	-98 250
Jääkmaksumus	398 915

Lisa 6 Laenukohustused

	Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi- määr
Pangalaen	711 414	56 384	655 030	5,22%
Kokku	711 414	56 384	655 030	

20.septembril 2007.a.sõlmiti Tartu Kinnisvarabüroo OÜ ja AS-i Swedbank vahel laenuleping summas 874 340,71 Eesti krooni. Laenulepingu tagastamise tähtajaks oli esialgu 1 (üks) aasta. Leping lõpetati 22.septembril 2008.a.kui sõlmiti uus - 10.aastase tähtajaga laenuleping. 2007.aastal sõlmitud lepingu laenujääk tasuti ära. Uue lepingu laenusumma on 724 794 Eesti krooni. 2008.majandusaasta lõpuks oli tasutud 13 380 Eesti krooni. Laen on tagatiseta ja intressiga. Laenu tagatiseks on 3 korterit, mis kuuluvad Tartu Kinnisvarabüroo OÜ-le.

Lisa 7 Võlad, viitvõlad ja tulevaste perioodide tulud

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	13 829	15 400
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud	61 327	48 051
Viitvõlad (puhkusereserv)	9 796	9 906
Viitvõlad kokku	84 952	73 357

Ettemakstud tulevaste perioodide tulud on korterite tüürid, mis tasutakse 2009.aastal.

Lisa 8 Müügitulu

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ müügitulu 2008.majandusaastal toimus 100% Eesti Vabariigis.

Tegevusalad	2008	2 007
Kinnisvarateenuste müük	41 800	103 372
Tulu kasutusrendist	48 103	56 685
Tulu kinnisvarainvesteeringutelt	144 570	132 000
Kokku	234 473	292 057



Lisa 9 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2008	2007
Arvete tasumisel saadud viivis	0	100
Muud äritulud kokku	0	100

Muud ärikulud	2008	2007
Muud ärikulud	6 545	224
Muud äritulud kokku	6 545	224

Lisa 10 Finantstulud ja finantskulud

	2008	2007
Muu intressi- ja finantstulu	1 489	64
Intressikulu	60 438	48 631
Muu finantskulu	55	5
Finantstulud ja -kulud kokku	59 004	48 572

Lisa 11 Omakapital

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008.a. moodustab 1 016 436 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 270 192 krooni. Seega saab omanikele dividendidena välja maksta 746 244 krooni.



Majandusaasta kahjumi katmise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum 1 095 669 krooni

2008.aasta kahjum -79 233 krooni

Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2008 on 1 016 436 krooni

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2008.aasta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvel.



Juhatusel allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ juhatus on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus kinnitab 2008.aasta majandusaasta aruande õigsust ja täielikkust.



Juhatusel liige
Meelis Karu

Tartu, 31.mai 2009

Juhatusel liige



Osanike nimekiri

Osanikud üldkoosoleku toimumise 31.05.2009.a. seisuga olid:

Meelis Karu

Isikukood: 37105272731

Osade arv: 1

Osade nimiväärtus: 40 000



Tartu Kinnisvarabüroo OÜ müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2008
68311	Kinnisvarateenuste müük	41 800
68201	Tulu kasutusrendist	48 103
68201	Tulu kinnisvarainvesteeringutelt	144 570
KOKKU		234 473

