

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: TARTU KINNISVARABÜROO OÜ

registrikood: 10695026

tänavatalu nimi, Võru 3
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihtnumber: 50111

maakond: Tartu maakond

telefon: 742 0656

faks: 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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	13
Lisa 10 Turustuskulud	13
Lisa 11 Üldhalduskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	14
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

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

Aruandeaasta kinnisvarateenuste ja kinnisvara haldusteenuste müügitulu oli Tartu Kinnisvarabüroo OÜ-s 235 080 krooni.

Kõik teenused osutati Eesti Vabariigis.

Sama tegevust jätkatakse ka järgmisel aastal.

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ-s töötas 2010.aastal 1 inimene, kes saab juhatuse liikme tasu.

25.jaanuaril 2011 muudeti osakapital Eurodeks ja osakapitali suuruseks on 2 556 Eurot, osanike osade suuruseks on 6,39 Eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ 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 31.12.2010 ja aastaaruande koostamispäeva 31.05.2011 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise majandusaasta aruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise majandusaasta aruande 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)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	27 815	42 726	2
Nõuded ja ettemaksed	965 986	995 347	3
Kokku käibevara	993 801	1 038 073	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	773 071	792 959	5
Kokku põhivara	773 071	792 959	
Kokku varad	1 766 872	1 831 032	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	67 272	61 594	6
Võlad ja ettemaksed	31 836	86 957	7
Kokku lühiajalised kohustused	99 108	148 551	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	526 163	593 436	6
Kokku pikaajalised kohustused	526 163	593 436	
Kokku kohustused	625 271	741 987	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	10 470	10 470	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 028 575	1 016 437	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 556	22 138	
Kokku omakapital	1 141 601	1 089 045	
Kokku kohustused ja omakapital	1 766 872	1 831 032	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	236 309	180 138	8
Brutokasum (-kahjum)	236 309	180 138	
Turustuskulud	-60 734	-25 814	10
Üldhalduskulud	-75 214	-113 148	11,12
Muud ärikulud	-9 652	-7 577	13
Ärikasum (-kahjum)	90 709	33 599	
Finantstulud ja -kulud	-28 153	-11 461	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	62 556	22 138	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 556	22 138	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	90 709	33 599	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	19 888	15 956	5
Muud korrigeerimised	-347	7 576	
Kokku korrigeerimised	19 541	23 532	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 639	3 105	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-55 121	-4 475	
Makstud intressid	-28 154	-41 249	14
Kokku rahavood äritegevusest	18 336	14 512	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-410 000	
Antud laenud	0	-750 000	
Antud laenude tagasimaksed	38 000	665 000	
Laekunud intressid	0	29 788	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	38 000	-465 212	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-71 247	-63 960	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-71 247	-63 960	
Kokku rahavood	-14 911	-514 660	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	42 726	557 386	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-14 911	-514 660	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	27 815	42 726	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	10 470	1 016 437	1 066 907
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			22 138	22 138
31.12.2009	40 000	10 470	1 038 575	1 089 045
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			62 556	62 556
Makstud dividendid			-10 000	-10 000
31.12.2010	40 000	10 470	1 091 131	1 141 601

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2010 moodustab 1 091 131 krooni.

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ osanike üldkoosoleku otsusega maksti 2010.majandusaastal välja dividende 10 000 krooni.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ 2010.aasta raamatupidamise majandusaasta 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ning raha 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.

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.

Tulud

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 suurus 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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	27 368	42 478
Arvelduskontod	447	248
Kokku raha	27 815	42 726

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	4 505	0
Muud nõuded	957 000	995 000
Ettemaksed	1 481	347
Garantiiraha omanikule	3 000	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	965 986	995 347

2010. majandusaasta lõpuks oli laekumata antud tagatiseta kuid intressiga laenud kokku summas 957 000 krooni.

Ettemaksed on ettemakstud tulevaste perioodide kulud, mis on Tartu kinnisvarabüroo OÜ korterite kindlustuse eest.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	1 580	875
Sotsiaalmaks	2 178	2 178
Kohustuslik kogumispension	132	
Töötuskindlustusmaksed		277
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 890	3 330

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus		497 165	497 165
Akumuleeritud kulum		-98 250	-98 250
Jääkmaksumus		398 915	398 915
Ostud ja parendused	410 000		410 000
Amortisatsioonikulu		-15 956	-15 956
31.12.2009			
Soetusmaksumus	410 000	497 165	907 165
Akumuleeritud kulum		-114 206	-114 206
Jääkmaksumus	410 000	382 959	792 959
Amortisatsioonikulu		-19 888	-19 888
31.12.2010			
Soetusmaksumus	410 000	497 165	907 165
Akumuleeritud kulum		-134 094	-134 094
Jääkmaksumus	410 000	363 071	773 071

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline pangalaen	593 435	67 272	441 469	84 694
Pikaajalised laenud kokku	593 435	67 272	441 469	84 694
Laenukohustused kokku	593 435	67 272	441 469	84 694
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline pangalaen	655 030	61 594	395 906	197 530
Pikaajalised laenud kokku	655 030	61 594	395 906	197 530
Laenukohustused kokku	655 030	61 594	395 906	197 530

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	232 171	232 171
31.12.2009	245 058	245 058

22.septembril 2008.aastal sõlmiti Tartu Kinnisvarabüroo OÜ ja AS-i Swedbank vahel 10-aastase tähtajaga laenuleping summas 724 794 krooni.

Laenu intressimääraks on 6 kuu Euribor + 3,5 %.

Laenu tagatiseks on hüpoteek seatud kolmele korterile, mis kuuluvad Tartu Kinnisvarabüroo OÜ-le.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	16 931	12 900
Maksuvõlad	3 890	3 330
Saadud ettemaksed	11 015	70 727
Kokku võlad ja ettemaksed	31 836	86 957

Saadud ettemaksed on ettemakstud tulevaste perioodide tulud, mis on tasutud üür 2011.aasta jaanuari eest.

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	236 309	180 138
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	236 309	180 138
Kokku müügitulu	236 309	180 138
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvarateenuste müük	236 309	180 138
Kokku müügitulu	236 309	180 138

Lisa 9 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Rendi- ja üüritulu	104 380	35 201
Tulu kinnisvarainesteeringute üürist	130 700	131 900
Muud	1 229	1 037
Kokku muud äritulud	236 309	168 138

Lisa 10 Turustuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Mitmesugused bürookulud	32 532	9 305
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest		3 574
Halduskorterite kulud	18 209	12 935
Muud	9 993	
Kokku turustuskulud	60 734	25 814

Lisa 11 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2010	2009
Tööjõukulud	55 326	97 192
Amortisatsioonikulu	19 888	15 956
Kokku üldhalduskulud	75 214	113 148

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	42 258	72 571
Sotsiaalmaksud	13 068	24 621
Kokku tööjõukulud	55 326	97 192
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	

Lisa 13 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum laenulepingu muutmisest		0
Muud	9 652	7 577
Kokku muud ärikulud	9 652	7 577

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	-1	-29 788
Intressikulud	28 154	41 249
Kokku finantstulud ja -kulud	28 153	11 461

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	33 600	0

Aruande digitaalallkirjad

TARTU KINNISVARABÜROO OÜ (registrikood: 10695026) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS KARU	Juhatuse liige	31.05.2011
Resolutsioon:	Kinnitan 2010.majandusaasta aruande õigsust. Juhatuse hinnangul on Tartu Kinnisvarabüroo OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 028 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 556
Kokku	1 091 131
Jaotamine	
Dividendideks	
Kokku	
Tartu Kinnisvarabüroo OÜ osanikel on plaanis soetada soodsatel tingimustel kinnisvara, seepärast hoitakse vabu vahendeid.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	235080	99.48%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1229	0.52%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Meelis Karu	37105272731	Luha 2-38, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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