

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: TARTU KINNISVARABÜROO OÜ

registrikood: 10695026

tänava/talu nimi, Võru 3

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50111

telefon: +372 5115949, +372 7420656

faks: +1 481910343

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 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	12
Lisa 10 Turustuskulud	13
Lisa 11 Üldhalduskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	13
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 12 341 Eurot.

Kõik teenused osutati Eesti Vabariigis.

Sama tegevust jätkatakse ka järgmisel aastal.

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ-s töötas 2011.aastal 1 inimene, kes sai juhatuse liikme tasu.

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 31.12.2011 ja aastaaruande koostamispäeva 31.03.2012 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

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 654	1 778	2
Nõuded ja ettemaksed	58 271	61 737	3
Kokku käibevara	60 925	63 515	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	48 480	49 408	5
Kokku põhivara	48 480	49 408	
Kokku varad	109 405	112 923	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 679	4 299	6
Võlad ja ettemaksed	2 628	2 035	4,7
Kokku lühiajalised kohustused	7 307	6 334	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	28 949	33 628	6
Kokku pikaajalised kohustused	28 949	33 628	
Kokku kohustused	36 256	39 962	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	669	669	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 736	65 738	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	188	3 998	
Kokku omakapital	73 149	72 961	
Kokku kohustused ja omakapital	109 405	112 923	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	12 341	15 103	8,9
Brutokasum (-kahjum)	12 341	15 103	
Turustuskulud	-2 607	-3 882	10
Üldhalduskulud	-7 617	-4 807	11,12
Muud ärikulud	-188	-617	13
Ärikasum (kahjum)	1 929	5 797	
Finantstulud ja -kulud	-1 741	-1 799	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	188	3 998	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	188	3 998	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 929	5 797	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	928	1 271	5
Muud korrigeerimised	393	-22	
Kokku korrigeerimised	1 321	1 249	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-214	-552	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	593	-3 523	
Makstud intressid	-1 741	-1 799	
Kokku rahavood äritegevusest	1 888	1 172	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	3 680	2 429	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 680	2 429	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-4 692	-4 554	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 692	-4 554	
Kokku rahavood	876	-953	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 778	2 731	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	876	-953	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 654	1 778	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	669	65 738	68 963
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 998	3 998
31.12.2010	2 556	669	69 736	72 961
Aruandeaasta kasum (kahjum)			188	188
31.12.2011	2 556	669	69 924	73 149

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ 2011. 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.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on Tartu Kinnisvarabüroo OÜ 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 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 pikaajalsed 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

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	2 589	1 749
Arvelduskontod	65	29
Kokku raha	2 654	1 778

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	523	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	523	0
Muud nõuded	57 483	61 163
Ettemaksed	73	95
Garantiiraha omanikule	192	192
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 271	61 450

2011. majandusaasta lõpuks oli laekumata antud tagatiseta kuid intressiga laenud kokku summas 57 483 Eurot.

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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	96	101
Sotsiaalmaks	126	139
Kohustuslik kogumispension	8	8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	230	248

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	26 204	31 774	57 978
Akumuleeritud kulum		-7 299	-7 299
Jääkmaksumus	26 204	24 475	50 679
Amortisatsioonikulu		-1 271	-1 271
31.12.2010			
Soetusmaksumus	26 204	31 774	57 978
Akumuleeritud kulum		-8 570	-8 570
Jääkmaksumus	26 204	23 204	49 408
Amortisatsioonikulu		-928	-928
31.12.2011			
Soetusmaksumus	26 204	31 774	57 978
Akumuleeritud kulum		-9 498	-9 498
Jääkmaksumus	26 204	22 276	48 480

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
Pikaajaline pangalaen	33 628	4 679	28 949	
Pikaajalised võlakirjad kokku	33 628	4 679	28 949	
Laenukohustused kokku	33 628	4 679	28 949	
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline pangalaen	37 927	4 299	28 215	5 413
Pikaajalised laenud kokku	37 927	4 299	28 215	5 413
Laenukohustused kokku	37 927	4 299	28 215	5 413

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	14 245	14 838
Kokku	14 245	14 838

22.septembril 2008.aastal sõlmiti Tartu kinnisvarabüroo OÜ ja AS-i Swedbank vahel laenuleping summas 46 243.33 Eurot. Laenu tagastamise lõpptähtpäev on 22.09.2017.a.

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

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	1 505	1 082
Saadud ettemaksed	893	704
Kokku võlad ja ettemaksed	2 398	1 786

Saadud ettemaksed on tulevaste perioodide tulud, milleks on tasutud üür 2012.aasta jaanuari eest.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 341	15 103
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 341	15 103
Kokku müügitulu	12 341	15 103
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarateenuste müük	12 341	15 103
Kokku müügitulu	12 341	15 103

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Rendi- ja üüritulu	4 049	6 671
Tulu kinnisvarainesteringute üürist	8 092	8 353
Muud	200	79
Kokku muud äritulud	12 341	15 103

Lisa 10 Turustuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	801	2 079
Halduskorterite kulud	1 806	1 164
Muud	0	639
Kokku turustuskulud	2 607	3 882

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010
Tööjõukulud	6 689	3 536
Amortisatsioonikulu	928	1 271
Kokku üldhalduskulud	7 617	4 807

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	5 030	2 701
Sotsiaalmaksud	1 659	835
Kokku tööjõukulud	6 689	3 536
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Muud	188	617
Kokku muud ärikulud	188	617

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressikulud	1 741	1 799
Kokku finantstulud ja -kulud	1 741	1 799

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	5 030	2 147

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ juhatuse liige on tööl juhatuseliikme lepinguga, mille alusel on talle töötasu välja makstud 5 030 Eurot, millelt on juba maha arvatud riiklikud maksud.

Aruande digitaalallkirjad

TARTU KINNISVARABÜROO OÜ (registrikood: 10695026) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS KARU	Juhatuse liige	02.04.2012
Resolutsioon:	Kinnitan 2011.majandusaasta aruande õigsust. Juhatuse hinnangul on Tartu Kinnisvarabüroo OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 736
Aruandeaasta kasum (kahjum)	188
Kokku	69 924

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

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8092	65.57%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	4249	34.43%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Meelis Karu	37105272731		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7420656
Faks	+1 481910343
Mobiiltelefon	+372 5115949
E-posti aadress	info@robinsonkv.ee
Veebilehe aadress	www.robinsonkv.ee