

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Real Kinnisvara OÜ

registrikood: 10650970

tänavatalu nimi, Koidu 70

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10129

telefon: +372 5019266, +372 6654010

faks: +372 6654016

e-posti aadress: ivar@real.ee

veebilehe aadress: www.real.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Muud nõuded	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Real Kinnisvara OÜ tegutses 2011 aastal vastavuses põhikirjaga.

Põhitegevuseks on kinnisvara arendus, kinnisvarainvesteeringud, kinnisvaraalne konsultatsioon ja vahendustegevus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	28 109	19 679
Nõuded ja ettemaksed	123 656	164 071
Varud	293 609	238 560
Kokku käibevara	445 374	422 310
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	188 270	263 777
Materiaalne põhivara	1 051	3 001
Kokku põhivara	189 321	266 778
Kokku varad	634 695	689 088
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	42 536	21 129
Võlad ja ettemaksed	29 140	31 238
Kokku lühiajalised kohustused	71 676	52 367
Kokku kohustused	71 676	52 367
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	9 586	9 587
Kohustuslik reservkapital	959	959
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	626 176	643 870
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-73 702	-17 695
Kokku omakapital	563 019	636 721
Kokku kohustused ja omakapital	634 695	689 088

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	42 674	7 824
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-113 215	-9 289
Mitmesugused tegevuskulud	-11 727	-13 680
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 949	-2 879
Muud ärikulud	-970	-302
Ärikasum (kahjum)	-85 187	-18 326
Finantstulud ja -kulud	11 485	631
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-73 702	-17 695
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-73 702	-17 695

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-85 187	-18 326
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 949	2 879
Kokku korrigeerimised	1 949	2 879
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	423	4 395
Varude muutus	-55 049	-18 433
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 097	-1 340
Kokku rahavood äritegevusest	-139 961	-30 825
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	75 507	-2 575
Antud laenud	-19 679	-69 274
Antud laenude tagasimaksed	59 672	104 143
Laekunud intressid	12 320	836
Kokku rahavood investeerimistegevusest	127 820	33 130
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	113 100	74 533
Saadud laenude tagasimaksed	-91 694	-62 100
Makstud intressid	-835	-204
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	20 571	12 229
Kokku rahavood	8 430	14 534
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 679	5 145
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 430	14 534
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 109	19 679

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	9 587	959	643 870	654 416
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-17 695	-17 695
31.12.2010	9 587	959	626 175	636 721
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-73 702	-73 702
Muud muutused omakapitalis	-1		1	0
31.12.2011	9 586	959	552 474	563 019

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Real Kinnisvara 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Heast Raamatupidamistavast.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 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

Bilansis kajastatud "Raha" sisaldavad kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadepositide saldodid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit.

Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlus bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastava kulu kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Nõudeid, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ja bilansist välja kantud. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud samal kulukirjel vastukandena.

Varud

Varude all kajastatakse edasimüügi eesmärgil soetatud kinnis- ja vallasvara soetusmaksumuses.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud võetakse arvele soetusmaksumuses ja arvestatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 euri. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekute.

Kulumi arvestatmisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast järgnevalt:

ehitised ja rajatised - 8% aastas

mootorsõidukid - 20% aastas

seadmed - 40% aastas

muu inventar 40% aastas

Maad ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui nendega seoses viiakse konkreetse vara omadused kvalitatiivselt uuele tasemele. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ja kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Immateriaalne põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil määraga 40%

aastas.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 EUR

Rendid

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kasutusrent on rent mis ei ole kapitalirent. Kasutusrendi puhul kajastatakse vara rendimaksed perioodikuluna (rendilevõtja puhul) või perioodituluna (rendileandja puhul) ja vara bilansis ei kajastata.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse hankijatele tasumata arveid, viitvõlgasi, muid lühiajalisi võlakohustusi.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhise raamatupidamise printsiibi alusel, kui kõik olulised omadiga seotud riskid on ostjale üleläänud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määrav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Lisa 2 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	113 025	113 025		
Kokku muud nõuded	113 025	113 025		

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	153 018	153 018		
Kokku muud nõuded	153 018	153 018		

Antud laenud eraisikutele intress 12% aastas, äriühingutele intress 7% aastas

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Lõpetamata toodang	293 609	221 841
Ettemaksed varude eest	0	16 719
Kokku varud	293 609	238 560

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	261 202	261 202
Jääkmaksumus	261 202	261 202
Ostud ja parendused	2 575	2 575
Jääkmaksumus	263 777	263 777
Ostud ja parendused	-75 507	-75 507
31.12.2011		
Soetusmaksumus		188 270
Jääkmaksumus	188 270	188 270

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	42 536	42 536		
Laenukohustused kokku	42 536	42 536		
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	21 129	21 129		
Laenukohustused kokku	21 129	21 129		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	825	2 922
viitvõlad(dividendivõlad)	28 315	28 315
Kokku võlad ja ettemaksed	29 140	31 237

Jaotamata kasumist määratud dividendid summas 22 369 eurot, maksumäär 21/79 tulumaks väljamakstuddividendide summalt 5 946 eurot. Kokku 28 315 eurot.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	436 454	494 679
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	116 020	131 497
Kokku tingimuslikud kohustused	552 474	626 176

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühingtulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse §50 alusel maksustatakse äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 21/79 väljamakstud dividendide summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Firma vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Firma jaotama kasum seisuga 31.detsember 2011 moodustas 552 474 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotuskõlbuliku kasumi väljamaksmisel dividendidena on 116 020 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik väljamaksta 436 454 eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.detsember 2011

Lisa 8 Osakapital (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	9 586	9 587
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu (eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	42 674	7 824
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	42 674	7 824
Kokku müügitulu	42 674	7 824
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara müük	42 674	7 824
Kokku müügitulu	42 674	7 824

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
müüdud kinnisvara soetusmaksumuses		
muud otsesed kulud	113 215	9 289
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	113 215	9 289

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

2011 aastal raamatupidamiskohuslasel ei olnud töötajaid.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 536	21 129

Raamatupidamiskohuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega andnud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Real Kinnisvara OÜ (registrikood: 10650970) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANU PIIRSALU	Juhatuse liige	28.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	626 176
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-73 702
Kokku	552 474
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	552 474
Kokku	552 474

2011 aasta kahjum suunata eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	42674	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ivar Piirsalu	36907150270		9586 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6654010
Faks	+372 6654016
Mobiiltelefon	+372 5019266
E-posti aadress	ivar@real.ee
Veebilehe aadress	www.real.ee