

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Real Kinnisvara OÜ

registrikood: 10650970

tänavatalu nimi, Koidu 70

maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihthnumber: 10129

maakond: Harju maakond

telefon: +372 5019266

faks: +372 6 654 016

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Muud nõuded	9
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Real Kinnisvara OÜ tegutses 2010 aastal vastavuses põhikirjaga.

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

2010 aasta on näidanud peale 2007 alanud majanduskriisi, et kinnisvaraturu taastumine on alanud

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Varad		
Käibevara		
Raha	307 904	80 501
Nõuded ja ettemaksed	2 567 155	3 181 486
Varud	3 732 660	3 444 239
Kokku käibevara	6 607 719	6 706 226
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	4 127 209	4 086 924
Materiaalne põhivara	46 954	92 002
Kokku põhivara	4 174 163	4 178 926
Kokku varad	10 781 882	10 885 152
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	330 603	136 049
Võlad ja ettemaksed	488 760	509 721
Kokku lühiajalised kohustused	819 363	645 770
Kokku kohustused	819 363	645 770
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	150 000	150 000
Kohustuslik reservkapital	15 000	15 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 074 382	18 076 028
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-276 863	-8 001 646
Kokku omakapital	9 962 519	10 239 382
Kokku kohustused ja omakapital	10 781 882	10 885 152

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu	122 417	14 472 227
Muud äritulud		1 878
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-145 335	-21 060 632
Mitmesugused tegevuskulud	-214 048	-625 954
Tööjõukulud		-5 799
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-45 048	-100 026
Muud ärikulud	-4 728	-54 892
Ärikasum (-kahjum)	-286 742	-7 373 198
Finantstulud ja -kulud	9 879	-628 448
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-276 863	-8 001 646
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-276 863	-8 001 646

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-286 742	-7 373 198
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	45 048	100 026
Kasum (kahjum) põhivara müügist		1 471 732
Kokku korrigeerimised	45 048	1 571 758
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	68 760	773 358
Varude muutus	-288 421	14 174 919
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-20 960	-376 309
Kokku rahavood äritegevusest	-482 315	8 770 528
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist		1 260 200
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-40 285	
Antud laenud	-1 083 907	-506 988
Antud laenude tagasimaksed	1 629 477	504 238
Laekunud intressid	13 077	605 030
Kokku rahavood investeerimistegevusest	518 362	1 862 480
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 166 200	1 005 738
Saadud laenude tagasimaksed	-971 646	-10 369 809
Makstud intressid	-3 198	-1 233 478
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	191 356	-10 597 549
Kokku rahavood	227 403	35 459
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	80 501	45 042
Raha ja raha ekvivalentide muutus	227 403	35 459
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	307 904	80 501

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	150 000	15 000	18 076 028	18 241 028
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-8 001 646	-8 001 646
31.12.2009	150 000	15 000	10 074 382	10 239 382
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-276 863	-276 863
31.12.2010	150 000	15 000	9 797 519	9 962 519

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Real Kinnisvara 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Heast Raamatupidamistavast. Eesti hea Raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud 1. jaanuaril 2003 aastal jõustunud raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele mõõtühikule.

Raha

Bilansis kajastatud "Raha" sisaldavad kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistevõtte 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 ettemaksud

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 10 000 krooni. materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest.

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 parandused 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 10 000 krooni

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. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	164 321	240 687
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 626	1 021
Muud nõuded	2 394 208	2 939 778
Laenunõuded		
Kokku Nõuded ja ettemaksed	2 567 155	3 181 486

Lisa 3 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 394 208	2 394 208		
Kokku muud nõuded	2 394 208	2 394 208		
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 933 088	2 933 088		
Muud nõuded	6 690	6 690		
Kokku muud nõuded	2 939 778	2 939 778		

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

Lisa 4 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Lõpetamata toodang	3 471 060	3 444 239
Ettemaksed varude eest	261 600	
Kokku varud	3 732 660	3 444 239

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

	Ehitised	Kokku
31.12.2008		
Soetusmaksumus	6 818 855	6 818 855
Jääkmaksumus	6 818 855	6 818 855
Müügid	-2 731 931	-2 731 931
31.12.2009		
Soetusmaksumus	4 086 924	4 086 924
Jääkmaksumus	4 086 924	4 086 924
Ostud ja parendused	40 285	40 285
31.12.2010		
Jääkmaksumus	4 127 209	4 127 209

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		1 260 200

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008				
Soetusmaksumus	305 848	305 848	269 910	575 758
Akumuleeritud kulum	-152 670	-152 670	-231 060	-383 730
Jääkmaksumus	153 178	153 178	38 850	192 028
Amortisatsioonikulu	-61 176	-61 176	-38 850	-100 026
31.12.2009				
Soetusmaksumus	305 848	305 848		305 848
Akumuleeritud kulum	-213 846	-213 846		-213 846
Jääkmaksumus	92 002	92 002		92 002
Amortisatsioonikulu	-45 048	-45 048		-45 048
31.12.2010				
Soetusmaksumus	305 848	305 848		305 848
Akumuleeritud kulum	-258 894	-258 894		-258 894
Jääkmaksumus	46 954	46 954		46 954

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	330 603	330 603		
Laenukohustused kokku	330 603	330 603		
	31.12.2009	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	136 049	136 049		
Laenukohustused kokku	136 049	136 049		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	45 722	66 683
viitvõlad(dividendivõlad)	443 038	443 038
Kokku võlad ja ettemaksed	488 760	509 721

Jaotamata kasumist määratud dividendid summas 350 000 krooni, maksumäär 21/79 tulumaks väljamakstuddividendide summalt 93 038 krooni. Kokku 433 038 krooni.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühingulumaksu 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 2010 moodustas 9 797 519 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotuskõlbliku kasumi väljamaksmisel dividendidena on 2 057 479 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik väljamaksta 7 740 040 krooni. 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 2010

Lisa 10 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	150 000	150 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	122 417	13 612 027
Bulgaaria	0	860 200
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	122 417	14 472 227
Kokku müügitulu	122 417	14 472 227
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
kinnisvara müük	122 417	14 472 227
Kokku müügitulu	122 417	14 472 227

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
müüdnud kinnisvara soetusmaksumuses		20 148 555
muud otsesed kulud	145 335	912 077
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	145 335	21 060 632

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	0	4 350
Sotsiaalmaksud		1 449
Kokku tööjõukulud	0	5 799

2010 aastal raamatupidamiskohuslasel ei olnud töötajaid.

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	330 603	136 049

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

Aruande digitaalallkirjad

Real Kinnisvara OÜ (registrikood: 10650970) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR PIIRSALU	Juhatuse liige	11.07.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 074 382
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-276 863
Kokku	9 797 519
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 797 519
Kokku	9 797 519
2010 aasta kahjum katta eelmisete perioodide jaotamata kasumi arvelt.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	122417	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ivar Piirsalu	36907150270	Eesti	150000 EEK

Sidevahendid

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