

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: REALTOR OÜ

registrikood: 10767731

tänava/talu nimi, Aleksandri 1-36
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51004

telefon: +372 7302155

faks: +372 7344466

e-posti aadress: hiid@hiid.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	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 5 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Tööjõukulud	14
Lisa 10 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Realtor asutamine

Asutati 01.06.2001.a. ning registreeriti Tartu maakohtu registriosakonnas 08.06.2001.a.

2015 aasta tegevused.

OÜ Realtor põhitegevuseks 2015 aastal oli kuuluva korterite rentimine, haldamine ja arendamine ja samas võttab ja annab edasi rendile kinnisvarad.

Kinnisvara objektide rent moodustab põhilise osa käibest.

Müügitulu 2015 aastal oli 209247 eurot.

OÜ Realtor juhatuse liikmeid oli 2. Juhatuse liikmele tasu ei ole makstud.

Pealmised eesmärgid 2016 aastal:

Jätkata tegevust kinnisvaraga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	16 261	18 885
Nõuded ja ettemaksed	366 307	448 639
Kokku käibevara	382 568	467 524
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	200	0
Kinnisvarainvesteeringud	198 841	184 030
Kokku põhivara	199 041	184 030
Kokku varad	581 609	651 554
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	29 192	37 594
Võlad ja ettemaksed	243 115	371 535
Kokku lühiajalised kohustused	272 307	409 129
Pikaajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	17 219	29 566
Kokku pikaajalised kohustused	17 219	29 566
Kokku kohustused	289 526	438 695
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	4 525	4 525
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	243 778	191 129
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 224	14 649
Kokku omakapital	292 083	212 859
Kokku kohustused ja omakapital	581 609	651 554

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	209 247	178 104
Muud äritulud	1 981	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-21 001
Mitmesugused tegevuskulud	-148 531	-126 054
Tööjõukulud	-32 641	-22 905
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 210	-1 596
Muud ärikulud	0	-309
Kokku ärikasum (-kahjum)	27 846	6 239
Muud finantstulud ja -kulud	3 878	5 897
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	31 724	12 136
Tulumaks	9 500	2 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 224	14 649

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	27 846	6 239
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 210	1 596
Kokku korrigeerimised	2 210	1 596
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 985	11 787
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-42 152	-64 809
Laekunud intressid	0	14
Makstud ettevõtte tulumaks	-10 500	-532
Kokku rahavood äritegevusest	-12 611	-45 705
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-17 021	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-200	0
Antud laenud	-34 101	-117 536
Antud laenude tagasimaksed	89 230	149 331
Laekunud intressid	21 713	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	59 621	31 809
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 386	89 932
Saadud laenude tagasimaksed	-10 787	-63 771
Makstud intressid	767	0
Makstud dividendid	-42 000	-2 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-49 634	24 161
Kokku rahavood	-2 624	10 265
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 885	8 620
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 624	10 265
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 261	18 885

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	4 525	175 131	182 212
Aruandeaasta kasum (kahjum)			14 649	14 649
Muud muutused omakapitalis			15 998	15 998
31.12.2014	2 556	4 525	205 778	212 859
Aruandeaasta kasum (kahjum)			41 224	41 224
Makstud dividendid			38 000	38 000
31.12.2015	2 556	4 525	285 002	292 083

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ REALTOR 2015. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes (EUR), 1-eurolise täpsusega.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud 360 päeva, on kantud kuludesse. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (so notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks tõenäoliselt ostutehing aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest analoogselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta ja soetusmaksumusega alates 1000 eurot.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse 100%-liselt kuludesse kasutusele võtmisel.

Kuludesse kantud inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsioonimäärad aastast on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised 2%

- Maa 0%

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000**Rendid**

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad jne.) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Müük kajastub netorealiseerimismaksumuses, mis ei sisalda makse.

Kulud

Kulude arvestus toimub tekkepõhiselt.

Maksustamine

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 kaasnev 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.

Seotud osapooled

OÜ Realtor aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgem juhtkond
- eespool nimetatud isikutega seotud ettevõtted

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	111 776	111 776
Muud nõuded	254 531	254 531
Laenunõuded	211 394	211 394
Intressinõuded	43 137	43 137
Kokku nõuded ja ettemaksed	366 307	366 307
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	91 110	91 110
Ostjatelt laekumata arved	91 110	91 110
Muud nõuded	357 529	357 529
Laenunõuded	266 522	266 522
Intressinõuded	60 417	60 417
Viitlaekumised	30 590	30 590
Kokku nõuded ja ettemaksed	448 639	448 639

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	55 152	172 211	227 363
Akumuleeritud kulum		-57 735	-57 735
Jääkmaksumus	55 152	114 476	169 628
Ostud ja parendused		15 998	15 998
Amortisatsioonikulu		-1 596	-1 596
31.12.2014			
Soetusmaksumus	55 152	188 209	243 361
Akumuleeritud kulum	0	-59 331	-59 331
Jääkmaksumus	55 152	128 878	184 030
Ostud ja parendused		17 021	17 021
Amortisatsioonikulu		-2 210	-2 210
31.12.2015			
Soetusmaksumus	55 152	205 230	260 382
Akumuleeritud kulum		-61 541	-61 541
Jääkmaksumus	55 152	143 689	198 841

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	141 536	102 657
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	67 711	75 447

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	105 403	88 184	17 219
Võlad töövõtjatele	2 574	2 574	
Maksuvõlad	3 034	3 034	
Muud võlad	145 069	145 069	
Intressivõlad	684	684	
Dividendivõlad	144 385	144 385	
Saadud ettemaksed	4 254	4 254	
Kokku võlad ja ettemaksed	260 334	243 115	17 219

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	193 244	163 678	29 566
Võlad töövõtjatele	1 418	1 418	
Maksuvõlad	1 472	1 472	
Muud võlad	197 652	197 652	
Intressivõlad	767	767	
Dividendivõlad	196 885	196 885	
Saadud ettemaksed	7 315	7 315	
Kokku võlad ja ettemaksed	401 101	371 535	29 566

Lisa 5 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	228 001	164 622
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	57 001	41 156
Kokku tingimuslikud kohustused	285 002	205 778

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2 556	2 556
osade nimiväärtus on 1 euro.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	209 247	178 104
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	209 247	178 104
Kokku müügitulu	209 247	178 104
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	141 536	102 657
Kinnisvara haldus	67 711	75 447
Kokku müügitulu	209 247	178 104

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	55 613	49 577
Energia	22 621	0
Elektrienergia	18 831	0
Soojusenergia	3 790	0
Mitmesugused bürookulud	0	2 843
Uurimis- ja arengukulud	16 700	0
Lähetuskulud	0	1 036
Koolituskulud	1 870	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	227	552
Juhtimisteenus	15 387	13 516
Tööjõurent	0	750
Juriidilise kulud	11 061	828
Telefon/Internet	1 450	1 153
Remondi kulud	0	20 493
Valvekulud	1 575	2 208
Väikevahendid	83	10 833
Reklaam	697	825
Autotransporditeenus	6 728	5 801
Koristamisteenus, prügivedu	2 797	1 170
Kommunaalkulud	10 734	14 469
Raamatupidamisteenus	988	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	148 531	126 054

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	24 368	17 139
Sotsiaalmaksud	8 273	5 766
Kokku tööjõukulud	32 641	22 905
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	6	3

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	306 669	256 269	367 943	198 327

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 900	84 131	34 101	89 229	2 386	10 787
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	87 822	90 818	117 536	149 331	89 932	63 521

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2020

REALTOR OÜ (registrikood: 10767731) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NARESH MODY	Juhatuse liige	30.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	243 778
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 224
Kokku	285 002

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	206793	98.83%	Jah
Külaliskorter	55204	2454	1.17%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7302155
Faks	+372 7344466
E-posti aadress	hiid@hiid.ee