

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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 Osakapital	12
Lisa 6 Müügitulu	13
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 9 Tööjõukulud	14
Lisa 10 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Realtor asutamine

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

2013 aasta tegevused.

OÜ Realtor põhitegevuseks 2013 aastal oli kuuluva korterite rentimine, haldamine ja arendamine ja samas võttab ja annab edasi rendile kinnisvarad.

Kinnisvara objektide rent moodustab põhilise osa käibest.

Müügitulu 2013 aastal oli 167042eurot.

OÜ-le Realtor kuuluvad kinnisvara objektid asukohaga:

Tartu, Aleksandri tn. 1-11 üldpinnaga 40,6 m² , Tartu, Aleksandri tn. 1-34 üldpinnaga 42,3 m² ,

Tartu, Aleksandri tn. 1-8 üldpinnaga 38,8 m² , Tartu, Aleksandri tn. 1-38 üldpinnaga 40,5 m² ,

Tartu, Aleksandri tn. 1-M2 mitteeelruum üldpinnaga 35,8 m² , Tartu, Aleksandri tn. 1-43 üldpinnaga 35,3 m² ,

ja Savi tn.8-23 üldpinnaga 88,8 m², Savi tn.8 krt.5, Aleksandri 1- mitteeelruum 4.

Müüdud korter Jaama 187 krt 50

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

Pealmised eesmärgid 2014 aastal:

Jätkata tegevust kinnisvaraga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 620	4 628	
Nõuded ja ettemaksed	485 182	359 279	2
Kokku käibevara	493 802	363 907	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	169 627	227 363	3
Kokku põhivara	169 627	227 363	
Kokku varad	663 429	591 270	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11 432	959	
Võlad ja ettemaksed	466 329	405 514	4
Kokku lühiajalised kohustused	477 761	406 473	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	3 456	1 766	
Kokku pikaajalised kohustused	3 456	1 766	
Kokku kohustused	481 217	408 239	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	5
Kohustuslik reservkapital	4 525	4 525	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	159 333	141 295	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 798	34 655	
Kokku omakapital	182 212	183 031	
Kokku kohustused ja omakapital	663 429	591 270	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	167 042	89 281	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-38 476	-21 891	7
Mitmesugused tegevuskulud	-91 788	-35 321	8
Tööjõukulud	-24 105	-4 380	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 859	-2 163	
Muud ärikulud	-2 069	-1 759	
Kokku ärikasum (-kahjum)	7 745	23 767	
Muud finantstulud ja -kulud	8 053	10 888	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 798	34 655	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 798	34 655	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	7 745	23 767
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 655	2 163
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 898	-7 501
Kokku korrigeerimised	757	-5 338
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-54 240	-48 785
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	72 960	190 258
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 595	-931
Kokku rahavood äritegevusest	25 627	158 971
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-158 000
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	37 000	21 091
Antud laenud	-162 277	-47 694
Antud laenude tagasimaksed	99 169	3 506
Laekunud intressid	0	10 923
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-26 108	-170 174
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	16 721	3 252
Saadud laenude tagasimaksed	-6 248	-3 000
Makstud intressid	0	-35
Makstud dividendid	-6 000	-3 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 473	-3 283
Kokku rahavood	3 992	-14 486
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 628	19 114
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 992	-14 486
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 620	4 628

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	4 525	141 295	148 376
Aruandeaasta kasum (kahjum)			34 655	34 655
31.12.2012	2 556	4 525	175 950	183 031
Aruandeaasta kasum (kahjum)			15 798	15 798
Muud muutused omakapitalis			-16 617	-16 617
31.12.2013	2 556	4 525	175 131	182 212

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Realtor 2013 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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 vähendamisena.

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 akumuleeritud 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 akumuleeritud 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 amortiseerimispiirangutest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

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

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

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 kaasnevat 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)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	102 837	102 837
Ostjatelt laekumata arved	102 837	102 837
Muud nõuded	351 694	351 694
Laenunõuded	298 317	298 317
Intressinõuded	53 377	53 377
Ettemaksed	30 651	30 651
Kokku nõuded ja ettemaksed	485 182	485 182
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	48 596	48 596
Ostjatelt laekumata arved	48 596	48 596
Muud nõuded	280 032	280 032
Laenunõuded	235 210	235 210
Intressinõuded	44 822	44 822
Ettemaksed	30 651	30 651
Kokku nõuded ja ettemaksed	359 279	359 279

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	12 196	74 087	86 283
Akumuleeritud kulum	0	-1 167	-1 167
Jääkmaksumus	12 196	72 920	85 116
Ostud ja parendused	43 122	114 878	158 000
Müügid	-166	-20 925	-21 091
Amortisatsioonikulu	0	-2 163	-2 163
Muud muutused	0	7 501	7 501
31.12.2012			
Soetusmaksumus	55 152	174 374	229 526
Akumuleeritud kulum	0	-2 163	-2 163
Jääkmaksumus	55 152	172 211	227 363
Müügid		-37 000	-37 000
Amortisatsioonikulu		-2 655	-2 655
Muud muutused		-18 081	-18 081
31.12.2013			
Soetusmaksumus	55 152	172 211	227 363
Akumuleeritud kulum	0	-57 736	-57 736
Jääkmaksumus	55 152	114 475	169 627

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	93 908	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	73 134	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	37 000	

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	253 932	250 476	3 456	
Võlad töövõtjatele	3 657	3 657		
Maksuvõlad	2 644	2 644		
Muud võlad	202 516	202 516		
Intressivõlad	586	586		
Dividendivõlad	201 930	201 930		
Saadud ettemaksed	7 036	7 036		
Kokku võlad ja ettemaksed	469 785	466 329	3 456	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	191 079	189 313	1 766	
Muud võlad	209 967	209 967		
Intressivõlad	442	442		
Dividendivõlad	209 525	209 525		
Saadud ettemaksed	6 234	6 234		
Kokku võlad ja ettemaksed	407 280	405 514	1 766	

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2 556	2 556
osade nimiväärtus on 1 euro.		

Maksimaalselt võimaliku dividendide suurus ning sellega sel juhul kaasneva tulumaksukohustuse suurus on toodud alljärgnevas tabelis:

Jaotamata kasum: 175131 EUR

Võimalik maksta dividendidena 138354 EUR

Dividendimaksega kaasnev tulumaks 36777 EUR.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	167 042	89 281
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	167 042	89 281
Kokku müügitulu	167 042	89 281
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	93 908	63 116
Kinnisvara haldus	73 134	26 165
Kokku müügitulu	167 042	89 281

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud teenused	26 102	19 307
Energia	12 374	2 584
Elektrienergia	10 072	1 396
Soojusenergia	2 302	1 188
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	38 476	21 891

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	53 012	15 974
Mitmesugused bürookulud	1 020	583
Uurimis- ja arengukulud	500	102
Lähetuskulud	1 676	0
Koolituskulud	95	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	185	352
Juhtimisteenus	16 593	11 749
Tööjõurent	551	83
Juriidilise kulud	832	1 427
Telefon/Internet	403	114
Remondi kulud	9 167	3 723
Valvekulud	1 634	653
Väikevahendid	2 388	561
Reklaam	810	0
Autotransporditeenus	1 943	0
Koristamisteenus	979	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	91 788	35 321

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	17 982	0
Sotsiaalmaksud	6 123	0
Kokku tööjõukulud	24 105	0
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	0

Juhtimisteenused ostab sisse OÜ-lt Pustak.

Tööjõurent ostab sisse OÜ-lt Starest.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	371 115	269 529	281 303	186 788

2013	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	104 958	63 702	151 277	99 169	16 721	6 248
2012	Ostud		Müügid			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			72 950		37 349	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

REALTOR OÜ (registrikood: 10767731) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NARESH MODY	Juhatuse liige	30.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	159 333
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 798
Kokku	175 131
Jaotamine	
Kokku	175 131

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	167042	100.00%	Jah

Sidevahendid

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