

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

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
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 5 Osakapital	12
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Realtor asutamine

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

2011 aasta tegevused.

OÜ Realtor põhitegevuseks 2011 aastal oli kuuluva korterite rentimine, haldamine ja arendamine.

Kinnisvara objektide rent moodustab põhilise osa käibest.

Müügitulu 2011 aastal oli 33551 eurot.

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.

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

Pealmised eesmärgid 2012 aastal:

Jätkata tegevust kinnisvaraga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust esitatud REALTOR OÜ 2011.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab, et:

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab REALTOR OÜ finantsseisundit, majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;

Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 14.06.2012.a. on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	19 114	28 302	
Nõuded ja ettemaksed	266 306	228 862	2
Kokku käibevara	285 420	257 164	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	85 116	87 228	3
Kokku põhivara	85 116	87 228	
Kokku varad	370 536	344 392	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	707	3 937	
Võlad ja ettemaksed	219 556	218 690	4
Kokku lühiajalised kohustused	220 263	222 627	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 897	2 028	
Kokku pikaajalised kohustused	1 897	2 028	
Kokku kohustused	222 160	224 655	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	5
Kohustuslik reservkapital	4 525	4 525	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	112 656	73 571	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 639	39 085	
Kokku omakapital	148 376	119 737	
Kokku kohustused ja omakapital	370 536	344 392	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	33 551	33 406
Muud äritulud	0	19 485
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 970	-12 057
Mitmesugused tegevuskulud	-2 312	-4 215
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 112	-2 550
Muud ärikulud	-169	0
Ärikasum (kahjum)	18 988	34 069
Finantstulud ja -kulud	9 651	5 016
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 639	39 085
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 639	39 085

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	18 988	34 069
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 112	1 167
Kokku korrigeerimised	2 112	1 167
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-955	-40 358
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 957	4 142
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-64
Muud rahavood äritegevusest	0	8 121
Kokku rahavood äritegevusest	26 102	7 077
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-31 866
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	40 264
Antud laenud	-35 113	-37 761
Antud laenude tagasimaksed	1 653	7 364
Laekunud intressid	0	-978
Laekunud dividendid	0	31 033
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-33 460	8 056
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	87	31 612
Saadud laenude tagasimaksed	-1 917	-30 359
Makstud intressid	0	-1 123
Makstud dividendid	0	-320
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	9 142
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 830	8 952
Kokku rahavood	-9 188	24 085
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 302	4 217
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 188	24 085
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 114	28 302

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	3 579	62 444	68 579
Aruandeaasta kasum (kahjum)			39 085	39 085
Muud muutused omakapitalis		946	11 127	12 073
31.12.2010	2 556	4 525	112 656	119 737
Aruandeaasta kasum (kahjum)			28 639	28 639
31.12.2011	2 556	4 525	141 295	148 376

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Realtor 2011 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses eurole üleminekuga on võimalik esitada lisas informatsioon andmete konverteerimise kohta näiteks järgnevalt:

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

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 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 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.

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. 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 kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

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.

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2010 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	10 326	8 709
Ostjatelt laekumata arved	0	8 709
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	11
Muud nõuded	224 921	181 785
Laenu nõuded	191 021	157 560
Intressinõuded	33 900	24 225
Ettemaksed	31 059	38 347
Kokku nõuded ja ettemaksed	266 306	228 852

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	8 206	101 867	110 073
Akumuleeritud kulum		-15 614	-15 614
Jääkmaksumus	8 206	86 253	94 459
Ostud ja parendused	5 100	26 766	31 866
Müügid	-1 110	-39 154	-40 264
Amortisatsioonikulu		1 167	1 167
Jääkmaksumus	12 196	75 032	87 228
Amortisatsioonikulu		-2 112	-2 112
Jääkmaksumus	12 196	72 920	85 116

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	22 219	22 415
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 332	10 990
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	47 614

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	0	364
Muud võlad	214 369	214 309
Intressivõlad	414	354
Dividendivõlad	213 955	213 955
Saadud ettemaksed	5 187	4 017
Kokku võlad ja ettemaksed	219 556	218 690

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2 556	2 556
osade nimiväärtus on 1 euro.		

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	33 551	33 406
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	33 551	33 406
Kokku müügitulu	33 551	33 406
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	22 219	22 416
Kinnisvara haldus	11 332	10 990
Kokku müügitulu	33 551	33 406

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	7 399	9 212
Energia	2 571	2 631
Elektrienergia	1 812	1 759
Soojusenergia	759	872
Muud	0	214
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	9 970	12 057

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	0	145
Mitmesugused bürookulud	312	93
Uurimis- ja arengukulud	0	1 374
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	772
Juhtimisteenus	2 000	1 831
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 312	4 215

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

Realtor OÜ-s töötajad ei olnud.
Juhtimisteenused ostab sisse OÜ-lt Pustak.

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	9 716	5 545
Intressitulu laenukult	9 716	5 545
Intressikulud	-65	-528
Intressikulu laenukult	-65	-528
Kokku finantstulud ja -kulud	9 651	5 017

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	224 921	985	150 453	4 291

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	2 000	3 548	1 831	0

Aruande digitaalallkirjad

REALTOR OÜ (registrikood: 10767731) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NARESH MODY	Juhatuse liige	27.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	112 656
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 639
Kokku	141 295
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	22219	66.22%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	11332	33.78%	Ei

Sidevahendid

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