

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: REALTOR OÜ

registrikood: 10767731

tänavatalu nimi, Aleksandri 1-36
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

postisihthnumber: 51004

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 7302155

faks: +372 7344466

e-posti aadress: hiid@hiid.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Realtor asutamine

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

2009 aasta tegevused

OÜ-le Realtor kuuluvad korterid 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 põhitegevuseks 2009 aastal oli kuuluva korterite rentimine, haldamine ja arendamine.

OÜ Realtor jätkuvalt tegutseb kinnisvaraga.

Pealmised eesmärgid 2010 aastal:

Jätkata tegevust kinnisvaraga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust esitatud OÜ Realtor 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab, et:

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Realtor finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;

Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 19.05.2010.a. on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

OÜ Realtor on jätkuvalt tegutsev ettevõtte

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	65 974	40 739	2
Nõuded ja ettemaksed	2 360 273	613 969	3,4
Kokku käibevara	2 426 247	654 708	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 477 956	633 012	5
Kokku põhivara	1 477 956	633 012	
Kokku varad	3 904 203	1 287 720	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	41 996	42 600	6
Võlad ja ettemaksed	2 789 169	1 007 108	7,8
Kokku lühiajalised kohustused	2 831 165	1 049 708	
Kokku kohustused	2 831 165	1 049 708	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	56 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	628 071	88 525	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	348 967	105 487	
Kokku omakapital	1 073 038	238 012	
Kokku kohustused ja omakapital	3 904 203	1 287 720	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	572 064	264 100
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-188 426	-72 530
Mitmesugused tegevuskulud	-128 952	-75 494
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-36 282	-16 308
Muud ärikulud	-1 904	-249
Ärikasum (-kahjum)	216 500	99 519
Finantstulud ja -kulud	132 467	32 550
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	348 967	132 069
Tulumaks		-26 582
Aruandeaasta kasum (kahjum)	348 967	105 487

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	216 500	99 519
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	36 282	16 308
Kokku korrigeerimised	36 282	16 308
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-102 451	6 224
Varude muutus	-881 226	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 782 061	-103 108
Laekunud intressid	135 974	34 145
Makstud intressid	0	1 595
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-9 302
Kokku rahavood äritegevusest	1 187 140	45 381
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-1 542 685	-48 400
Antud laenude tagasimaksed	110 408	33 200
Laekunud intressid	-211 576	-34 095
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 643 853	-49 295
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	114 550	33 200
Saadud laenude tagasimaksed	-115 154	-48 400
Makstud intressid	-3 507	-1 595
Makstud dividendid	0	-34 095
Muud laekumised finantseerimistegevusest	486 059	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	481 948	-50 890
Kokku rahavood	25 235	-54 804
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40 739	68 648
Raha ja raha ekvivalentide muutus	25 235	-27 909
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	65 974	40 739

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	188 525	232 525
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			105 487	105 487
Makstud dividendid			-100 000	-100 000
31.12.2008	40 000	4 000	194 012	238 012
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			348 967	348 967
Muutused reservides		52 000		52 000
Muud muutused omakapitalis			434 059	434 059
31.12.2009	40 000	56 000	977 038	1 073 038

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Realtor 2009 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 Eesti kroonides kroonise täpsusega.

Esitusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Seoses uue raamatupidamise seaduse ja uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega on muudetud ka bilansi ja kasumiaruande esitusviisi. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Kõik kinnisvaraobjektid, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele, on seisuga 31.12.2002.a. klassifitseeritud ümber materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuteks.

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.

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.

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 akumulieeritud 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 amortiseerimispiirangutest. 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 kulusi. 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.

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31. detsember 2009 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 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	46 037	36 196
Arvelduskontod	19 937	4 543
Kokku raha	65 974	40 739

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjate laekumata arved	104 792	2 349
Kokku nõuded ostjate vastu	104 792	2 349

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	104 792	2 349
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	175	168
Muud nõuded	2 255 306	611 452
Kokku Nõuded ja ettemaksed	2 360 273	613 969

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	54 641	815 359	870 000
Akumuleeritud kulum		-220 680	-220 680
Jääkmaksumus	54 641	594 679	649 320
Amortisatsioonikulu		-16 308	-16 308
31.12.2008			
Jääkmaksumus	54 641	578 371	633 012
Amortisatsioonikulu		-36 282	-36 282
Lisandumised äriühenduste kaudu	73 750	1 015 504	1 089 254
Muud muutused		-208 028	-208 028
31.12.2009			
Soetusmaksumus	128 391	1 593 875	1 722 266
Akumuleeritud kulum		-244 310	-244 310
Jääkmaksumus	128 391	1 349 565	1 477 956

Seoses sellega, et Realtor OÜ on ühendanud endaga Realkinn OÜ, Mospal OÜ, Mudrak OÜ; Realest Kinnisvara OÜ, oli sisse tulnud kinnisvarainvesteeringute objektid.

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Saadud lühiajalised laenud	32 496		32 496	
Lühiajalised laenud kokku	32 496		32 496	
Laenukohustused kokku	32 496		32 496	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Saadud lühiajalised laenud	42 600		42 600	
Lühiajalised laenud kokku	42 600		42 600	
Laenukohustused kokku	42 600		42 600	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	3 258	84 539
Muud võlad	2 785 911	922 569
Kokku võlad ja ettemaksed	2 789 169	1 007 108

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	3 258	84 539
Kokku võlad tarnijatele	3 258	84 539

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	40 000	40 000
Osade nimiväärtus (kroonides)		
osa nimiväärtus on 1 kroon.		

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

Jaotamata kasum = 977 038 EEK
 Võimalik maksta dividendidena = 771 860 EEK
 Dividendimaksega kaasnev tulumaks = 205 178 EEK.

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	572 064	264 100
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	572 064	264 100
Kokku müügitulu	572 064	264 100
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvara üürileandmine	385 289	195 726
Kinnisvara haldus	186 775	68 374
Kokku müügitulu	572 064	264 100

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

OÜ-s Realtor töötajad ei olnud.

Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 845 204	37 599	391 419	124 045

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	135 907	114 840	14 062	67 922

Aruande digitaalallkirjad

REALTOR OÜ (registrikood: 10767731) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
CHIRAG MODY	Juhatuse liige	21.06.2010
NARESH MODY	Juhatuse liige	22.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	628 071
Aruandeaasta kasum (kahjum)	348 967
Kokku	977 038
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	977 038
Kokku	977 038

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	385289	67.35%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	186775	32.65%	Ei

Sidevahendid

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