

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

1 d. uu. 2009

18.11.2009 97336



OÜ REALTOR

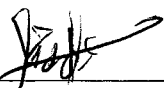
MAJANDUSAASTA ARUANNE 2008

Majandusaasta algus	01.01.2008
Majandusaasta lõpp	31.12.2008
Äriniimi	REALTOR OÜ
Äriregistri kood	10767731
Aadress	Aleksandri 1-36 Tartu 51004 Eesti Vabariik
Telefon	372 7 302 155
Faks	372 7 344 466
E-post	hiid@hiid.ee



SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE (Skeem1)	6
Rahavoogude aruanne (kaudne).....	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Põhivara	12
Lisa 4 Laenukohustused	13
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 6 Osakapital	13
Lisa 7 Kasumiaruande kirjete selgitused	14
Müügitulu jaotus vastavalt EESTI majanduse tegevusalade	15
klassifikaatorile (EMTAK).....	15
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	16
TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2008.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE ..	17
Osanike nimekiri.....	18



TEGEVUSARUANNE

OÜ Realtor asutamine

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

2008 aasta tegevused

OÜ-le Realtor kuuluvad korterid asukohaga:

Tartu, Aleksandri tn. 1-11 üldpinnaga 40,6 m² ja

Savi tn.8-23 üldpinnaga 88,8 m².

OÜ Realtor põhitegevuseks 2008 aastal oli kuuluva korterite rentimine, haldamine ja arendamine.

OÜ Realtor jätkuvalt tegutseb kinnisvaraga.

OÜ's Realtor töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmeid oli 2008 aastal 1.

Pealmised eesmärgid 2009 aastal:

Jätkata tegevust kinnisvaraga.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust esitatud OÜ Realtor 2008.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 07.05.2009.a. on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

OÜ Realtor on jätkuvalt tegutsev ettevõte

Naresh Mody
Tartu, 07.05.2009.a.

Juhatuse liige



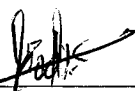
BILANSS

Eesti kroonides

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha		40 739	68 648
Nõuded ja ettemaksed	2	613 969	570 898
Käibevara kokku		654 708	639 546
Põhivara			
Maa		54 641	54 641
Hooned ja ehitised		815 359	815 359
Akumuleeritud kulum		- 236 988	- 220 680
Põhivara kokku	3	633 012	649 320
VARAD KOKKU		1 287 720	1 288 866

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4	42 600	30 000
Võlad ja ettemaksed	5	89 134	190 647
Dividendivõlg		725 200	660 200
Tulumaksu kohustus		192 774	175 494
Lühiajalised kohustused kokku		1 049 708	1 056 341
KOHUSTUSED KOKKU		1 049 708	1 056 341
Omakapital			
Osakapital	6	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste periodide jaotamata kasum		88 525	59 214
Jooksva aasta kasum (-kahjum)		105 487	129 311
Omakapital kokku		238 012	232 525
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 287 720	1 288 866



KASUMIARUANNE (Skeem1)

			Eesti kroonides
	Lisa	2008	2007
Müügitulu	7	264 100	402 725
Muud äritulud	7	0	10 342
Mitmesugused tegevuskulud	7	- 75 494	- 151 720
Materjal ja teenused	7	- 72 530	- 90 647
Põhivara kulum	3	- 16 308	- 40 752
Muud ärikulud	7	- 249	0
ÄRI KASUM		99 519	129 948
 FINANTSTULUD (- KULUD)	 7	 32 550	 19 957
 Kasum enne tulumaksustamist		 132 069	 149 905
Tulumaks		- 26 582	- 20 594
 ARUANDEAASTA PUHASKASUM		 105 487	 129 311

Rahavoogude aruanne (kaudne)

Eesti kroonides

2008

2007

Rahavood äritegevusest

Puhaskasum	105 487	129 311
Materiaalse põhivara kulum	16 308	40 752
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 224	3 118
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	- 103 108	21 176
Makstud intressid	1 595	0
Tulumaksu kohustuse muutus	17 280	13 541
Rahavood äritegevusest kokku	43 786	207 898

Rahavood investeerimisest

Antud laenud	- 48 400	- 272 850
Antud laenude tagasimaksed	33 200	30 650
Saadud intressid	- 34 095	- 19 957
Kokku rahavood investeerimistegevusest	- 49 295	- 262 157

Rahavood finantseerimistevusest

Saadud laenud	- 48 400	30 000
Saadud laenude tagasimaksed	33 200	0
Makstud dividendid	- 34 095	- 25 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	- 49 295	5 000

Rahavood kokku	- 27 909	- 49 259
----------------	----------	----------

Raha jääk perioodi alguses	68 648	117 907
----------------------------	--------	---------

Kokku rahajäägi muutus	- 27 909	- 49 259
-------------------------------	-----------------	-----------------

Raha jääk perioodi lõpus	40 739	68 648
--------------------------	--------	--------

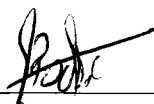
<i>Sularaha</i>	36 196	37 049
-----------------	--------	--------

Arveldusarvete jäägid	4 543	31 599
-----------------------	-------	--------

Omakapitali muutuste aruanne

Eesti kroonides

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Jooksva aasta kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	40 000	4 000	191 273	-21 059	214 214
2006.a.puhas Kasumi jagamine Dividendid	0	0	- 132 059	21 059	- 111 000
2007.a.kasum	0	0	0	129 311	129 311
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	59 214	129 311	232 525
2006.a.puhas Kasumi jagamine Dividendid	0	0	29 311	- 129 311	- 100 000
2008.a.kasum	0	0	0	105 487	105 487
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	88 525	105 487	238 012



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Realtor 2008 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.

Raha

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

Nõuded

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 laekuv 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 algset hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse 100%-liselt kuludesse kasutusele võtmisel. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil.

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

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- | | |
|--------------------------------|-----|
| • Ehitised (kuni 31.12.2007) | 5% |
| • Ehitised (alates 01.01.2008) | 2% |
| • Muu inventar | 20% |
| • Maa | 0% |

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

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 algset 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.

Potentsiaalsed kohustused

Rahaliselt hinnatavad potentsiaalsed kohustused, mille realiseerumine on tõenäoline, on esitatud bilansis. Ülejäänud potentsiaalsete kohustuste arvestus toimub bilansiväliselt.

Seotud osapooled

OÜ Realtor aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Tulude arvestus

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.

Kulude arvestus

Kulude arvestus toimub tekkepõhiselt.

Rahavoogude aruanne

OÜ Realtor rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korregeeritud puhaskasumit, elimineerides investeerimis- ja finantseerimistehingutega seotud mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Ettevõtte tulumaks

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.

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 2008 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

	31.12.2008	31.12.2007
Antud laenude algsaldo	542 200 342 200	0 0
Antud lühiajalised laenud (s.h. omanikuga seotud ettevõtete vastu)	48 400 48 400	572 850 372 850
Antud laenude tagasimaksed (s.h. omanikuga seotud ettevõtete vastu)	- 33 200 - 33 200	- 30 650 - 30 650
Antud laenudest saadud intressid (s.h. omanikuga seotud ettevõtete vastu)	54 052 34 019	19 957 15 924
Ostjate tasumata arved	2 349	8 741
Tulumaksu ettemaks Maksuametile	168	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	613 969	570 898

Lisa 3 Põhivara

	Maa	Hooned ja ehitised	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2006.a.			
Soetusmaksumus	54 641	815 359	870 000
Akumuleeritud kulum	0	-179 928	-179 928
Jääkmaksumus aruande perioodi lõpuks	54 641	635 431	690 072
2007.a. toimunud muutused			
Aruande perioodi kulum	0	- 40 752	- 40 752
Saldo seisuga 31.12.2007.a.			
Soetusmaksumus	54 641	815 359	870 000
Akumuleeritud kulum	0	- 220 680	- 220 680
Jääkmaksumus 31.12.2007.a.	54 641	594 679	649 320
2008.a. toimunud muutused			
Aruande perioodi kulum	0	- 16 308	- 16 308
Saldo seisuga 31.12.2008.a.			
Soetusmaksumus	54 641	815 359	870 000
Akumuleeritud kulum	0	- 236 988	- 236 988
Jääkmaksumus 31.12.2008.a.	54 641	578 371	633 012

Lisa 4 Laenukohustused

	31.12.2008	31.12.2007
Saadud laenude algsaldo (s.h. omanikuga seotud ettevõtete vastu)	30 000 30 000	0
Saadud laenud (s.h. omanikuga seotud ettevõtete vastu)	16 200 16 200	30 000 30 000
Saadud laenude tagasimaksed (s.h. omanikuga seotud ettevõtete vastu)	- 3 600 - 3 600	0 0
Laenukohustused kokku	42 600	30 000

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Üürideposiidid	3 000	41 000
Võlad tarnijatele (s.h. omanikuga seotud ettevõtete vastu)	84 539 79 850	149 647 149 462
Intressivõlad (s.h. omanikuga seotud ettevõtete vastu)	1 595 1 595	0 0
Võlad ja ettemaksed kokku	71 000	190 647

Lisa 6 Osakapital

Ühingu osakapitali suuruseks on 40 000, mis moodustab 1 osa osakapitalist.

Osakapital koosneb:

Rahaline sissemakse 40 000

OÜ REALTOR põhikirja kohaselt on ühingu miinimumkapital 40 000 krooni ning maksimumkapital 160 000 krooni

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

	31.12.2008	31.12.2007
Jaotamata kasum	194 012	188 525
Võimalik maksta dividendidena	153 269	148 935
Dividendimaksega kaasnev tulumaks	40 743	39 590

Lisa 7 Kasumiaruande kirjete selgitused

	31.12.2008	31.12.2007
• Müügitulu:		
Kasutusrendi tulust	195 726	303 192
Tulud kommunaalteenustelt	68 374	99 533
• Kokku müügitulu:	264 100	402 725
• Muud äritulud		
Varade hindamine	0	10 342
• Kokku muud äritulud	0	10 342
• Mitmesugused tegevuskulud		
Notari tehingud, riigilõiv	5 287	1 927
Kantselei, telefoni kulu	147	1 731
Väheväärtuslik kontori inventar	1 807	2 000
Panga teenus	499	613
Ruumide rent	0	105 000
(s.h. omanikuga seotud ettevõtete vastu)	0	105 000
Reklaam	458	0
Juhtimisteenused	66 327	39 424
(s.h. omanikuga seotud ettevõtete vastu)	66 327	39 424
Väärtpaberite hooldus	969	1 025
• Kokku mitmesugused tegevuskulud	75 494	151 720
• Materjal ja teenused		
Gaas	2 109	1 096
Elekter	7 354	9 853
Küte, vesi	63 067	79 698
• Kokku materjal ja teenused	72 530	90 647
• Muud ärikulud		
Maamaks	249	0
• Finantstulud (-kulud)		
Intressitulud	34 145	19 957
(s.h. omanikuga seotud ettevõtete vastu)	14 062	19 957
Intressikulud	- 1 595	
(s.h. omanikuga seotud ettevõtete vastu)	- 1 595	0
• Kokku finantstulud (-kulud)	32 550	19 957

Teenus osutati Eesti Vabariigis

**Müügitulu jaotus vastavalt EESTI majanduse tegevusalade
klassifikaatorile (EMTAK)**

OÜ REALTOR müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Eesti kroonides

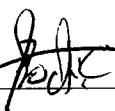
EMTAK	TEGEVUSALA	2008	2007
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	195 726	303 192
68329	Muu kinnisvara haldus või haldusega seotud tegevus	68 374	99 533
Kokku		264 100	402 725

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk.	88 525
2008.a. aruandeaasta puhaskasum	105 487
Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2008	194 012

**OÜ Realtor juhatus teeb ettepaneku jaotada 2008.aasta puhaskasum
summas 194 012 krooni alljärgnevalt:**

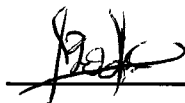
1. jaotamata kasumisse 194 012 krooni



TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2008.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Realtor tegevjuhtkond on koostanud 2008 majandusaasta aruande.
Kinnitatud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest,
raamatupidamise aasta aruandest ja 2008.a. kasumi jaotamise otsusest.
2008.a. majandusaasta aruande kinnitas OÜ Realtor tegevjuhtkond
07.05.2009.a.

Naresh Mody juhatuse liige
Tartu, 07 mai 2009.a.





Osanike nimekiri

Naresh Mody	Isikukood	34011302729
	Asukoht	Eesti Vabariik Aleksandri tn.1-36 Tartu, 51004
	Osakapital	40 000
	Osa nimiväärtus	1 EEK
	Osakute arv	30 000
Chirag Mody	Isikukood	38606082737
	Asukoht	Eesti Vabariik Võruvälja 16-3 Tartu, 50112
	Osakapital	40 000
	Osa nimiväärtus	1 EEK
	Osakute arv	10 000

