

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

20.06.2008

17.06.2008 83713

ely

OÜ REALTOR

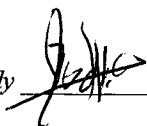
MAJANDUSAASTA ARUANNE 2007

Majandusaasta algus	01.01.2007
Majandusaasta lõpp	31.12.2007
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
Juhatuse deklaratsioon	4
BILANSS.....	5
KASUMIARUANNE	6
Rahavoogude aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Põhivara	12
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed.....	13
Lisa 6 Osakapital	13
Lisa 7 Kasumiaruande kirjete selgitused	14
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	15
JUHATUSE ALLKIRJAD 2007.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	16
Osanike nimekiri.....	17



TEGEVUSARUANNE

OÜ Realtor asutamine

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

2007 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 2007 aastal oli kuuluva korterite rentimine, haldamine ja arendamine.

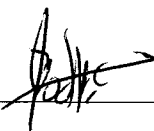
OÜ Realtor jätkuvalt tegutseb kinnisvaraga.

OÜ's Realtor töötajaid ei olnud.

Juhatusel liikmeid oli 2007 aastal 1.

Pealmised eesmärgid 2008 aastal:

Laiendada tegevust kinnisvaraga.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust esitatud OÜ Realtor 2007.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 07.05.2008.a. on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

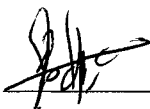
OÜ Realtor on jätkuvalt tegutsev ettevõtte

Naresh Mody
Tartu, 07.05.2008.a.

Juhatus liige



Juhatus liige N. Mody



BILANSS

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	68 648	117 907
Nõuded ja ettemaksed	3	570 898	311 859
Käibevara kokku		639 546	429 766
Põhivara			
Maa		54 641	54 641
Hooned ja ehitised		815 359	815 359
Akumuleeritud kulum		- 220 680	- 179 928
Põhivara kokku	4	649 320	690 072
VARAD KOKKU		1 288 866	1 119 838
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad tarnijatele		149 647	110 926
Võlad ja ettemaksed	5	71 000	58 545
Dividendivõlg		660 200	574 200
Tulumaksu kohustus		175 494	161 953
Lühiajalised kohustused kokku		1 056 341	905 624
KOHUSTUSED KOKKU		1 056 341	905 624
Omakapital			
Osakapital	6	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste periodide jaotamata kasum		59 214	191 273
Jooksva aasta kasum (-kahjum)		129 311	- 21 059
OMAKAPITAL KOKKU		232 525	214 214
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 288 866	1 119 838



KASUMIARUANNE

	Lisa	2007	2006 korrigeeritud
Müügitulu	7	402 725	405 455
Muud äritulud	7	10 342	28 160
Mitmesugused tegevuskulud	7	- 151 720	- 161 591
Materjal ja teenused	7	- 90 647	- 104 675
Põhivara kulum		- 40 752	- 40 752
ÄRI KASUM		129 948	126 597
 FINANTSTULUD (- KULUD)	 7	 19 957	 1 927
 Kasum enne tulumaksustamist		 149 905	 128 524
Tulumaks		- 20 594	- 149 583
 ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		 129 311	 - 21 059



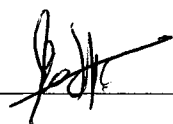
Rahavoogude aruanne

	2007	2006 <i>korregeeritud</i>
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum (-kahjum)	129 311	-21 059
Materiaalse põhivara kulum	40 752	40 752
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 118	24 908
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	21 176	39 201
Tulumaksu kohustuse muutus	13 541	149 583
Rahavood äritegevusest kokku	207 898	233 385
Rahavood investeerimisest		
Antud laenud	- 272 850	- 300 000
Antud laenude tagasimaksed	30 650	0
Saadud intressid	- 19 957	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	- 262 157	- 300 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	- 25 000	0
Saadud laenud	30 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	0	- 39 545
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 000	- 39 545
Rahavood kokku	- 49 259	-106 160
Raha jääk perioodi alguses	117 907	224 067
Kokku rahajäägi muutus	- 49 259	-106 160
Raha jääk perioodi lõpus	68 648	117 907



Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Jooksva aasta kasum	Kokku
Saldo 31.12.2004	40 000	4 000	407 537	209 870	661 407
2004.a.Puhaskasu mi jagamine	0	0	209 870	-209 870	0
2005.a. Kasum	0	0	0	112 866	112 866
Saldo 31.12.2005	40 000	4 000	617 407	112 866	774 273
2005.a.puhas Kasumi jagamine Dividendid	0	0	-426 134	-112 866	-539 000
2006.a.(-kahjum)	0	0	0	-21 059	-21 059
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



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Realtor 2007 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 algselt 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 | 5% |
| • 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 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 kuuluv 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 korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides investeerimis- ja finantseerimistehingutega seotud mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Ettevõtte tulumaks

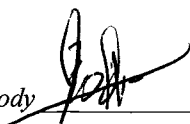
Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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 ilmsid bilansi kuupäeva 31. detsember 2007 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	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	37 049	114 899
Raha arveldusarvetel	31 599	3 008
Kokku raha	68 648	117 907

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	31.12.2007	31.12.2006
Antud lühiajalised laenud	572 850	300 000
(s.h. omanikuga seotud ettevõtete vastu)	372 850	300 000
Antud laenude tagasimaksed	- 30 650	0
(s.h. omanikuga seotud ettevõtete vastu)	- 30 650	
Antud laenudest saadud intressid	19 957	0
(s.h. omanikuga seotud ettevõtete vastu)	15 924	
Ostjate tasumata arved	8 741	11 859
Kokku nõuded ja ettemaksed	570 898	311 859

Lisa 4 Põhivara

	Maa	Hooned ja ehitised	KOKKU
2005.a. toimunud muutused			
Müüdud perioodi jooksul	0	0	0
Aruande perioodi kulum	0	-40 752	-40 752
Saldo seisuga 31.12.2005.a.			
Soetusmaksumus	54 641	815 359	870 000
Akumuleeritud kulum	0	-139 176	-139 176
Jääkmaksumus aruande perioodi lõpuks	54 641	676 183	730 824
2006.a. toimunud muutused			
Müüdud perioodi jooksul	0	0	0
Aruande perioodi kulum	0	-40 752	-40 752
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 aruande perioodi lõpuks	54 641	594 679	649 320

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Üürideposiidid	41 000	58 545
Saadud laenud	30 000	0
(s.h. omanikuga seotud ettevõtete vastu)	30 000	0
KOKKU:	71 000	58 545

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:

	31.12.2007	31.12.2006
Jaotamata kasum	188 525	43 561
Võimalik maksta dividendidena	148 935	33 978
Dividendimaksega kaasnev tulumaks	39 590	9 583



Lisa 7 Kasumiaruande kirjete selgitused

	31.12.2007	31.12.2006 korrigeeritud
• Müügitulu:		
Kasutusrendi tulust	303 192	313 250
Tulud kommunaalteenustelt	99 533	92 205
• Kokku müügitulu:	402 725	405 455
• Muud äritulud		
Varade hindamine	10 342	28 160
• Kokku muud äritulud	10 342	28 160
• Mitmesugused tegevuskulud		
Notari tehingud, riigilõiv	1 927	0
Kantselei, telefoni kulu	1 731	708
Väärtpaberite hooldus	2 000	0
Panga teenus	613	222
Ruumide rent	105 000	154 147
(s.h. omanikuga seotud ettevõtete vastu)	105 000	154 147
Ruumide hooldus, haldus	0	850
Juhtimisteenused	39 424	5 664
(s.h. omanikuga seotud ettevõtete vastu)	39 424	5 664
Väärtpaberite hooldus	1 025	0
• Kokku mitmesugused tegevuskulud	151 720	161 591
• Materjal ja teenused		
Gaas	1 096	566
Elekter	9 853	16 405
Küte, vesi	79 698	87 704
• Kokku materjal ja teenused	90 647	104 675
• Finantstulud (-kulud)		
Intressitulud	19 957	1 951
(s.h. omanikuga seotud ettevõtete vastu)	19 957	
Intressikulud	0	- 24
• Kokku finantstulud (-kulud)	19 957	1 927

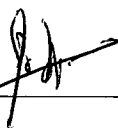
Teenus osutati Eesti Vabariigis

OÜ REALTOR müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

EMTAK	TEGEVUSALA	2007	2006
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	303 192	313 250
68329	Muu kinnisvara haldus või haldusega seotud tegevus	99 533	92 205
Kokku		402 725	405 455

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

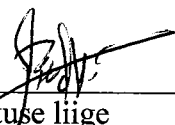
Elmiste perioodide jaotamata kasumi jääk.	59 214
2007.a. aruandeaasta puhaskasum	129 311
Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2007	188 525
Juhatus teeb ettepanek kasumi jaotamiseks alljärgnevalt :	
Dividendideks	100 000
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	88 525



JUHATUSE ALLKIRJAD 2007.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Realtor juhatus on koostanud 2007 majandusaasta aruande.

Kinnitatud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest,
raamatupidamise aasta aruandest ja 2007.a. kasumi jaotamise otsusest.
2007.a. majandusaasta aruande kinnitas OÜ Realtor juhatus 07.05.2008.a.



Juhatuse liige
Naresh Mody

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

