

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

20.06.2007

16.06.2007



OÜ REALTOR

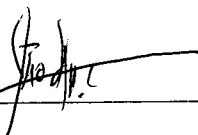
MAJANDUSAASTA ARUANNE 2006

Ärinimi	OÜ REALTOR
Äriregistri kood	10767731
Aadress	Aleksandri 1-36 Tartu 51004 Eesti Vabariik
Telefon	372 7 302 155
Fax	372 7 344 466
E-post	hiid@hot.ee
Majandusaasta algus	01.01.2006
Majandusaasta lõpp	31.12.2006
Juhatuse liikmed	Naresh Mody Isikukood 34011302729
Põhitegevusalad:	Kinnisvara ost, müük, rent Haldamine ja arendus

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest.

Aruandele on lisatud kasumi jaotamise ettepanek ja omanike nimekiri.

Juhatuse liige N. Mody



SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
 Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 2 Raha ja pangakontod	12
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 4 Materiaalne põhivara.....	12
Lisa 5 Lühiajalised laenud ja võlakirjed	13
Lisa 6 Muud lühiajalised võlad	13
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Kasumiaruande kirjete selgitused	13
 Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek.....	14
JUHATUSE ALLKIRJAD 2006.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	15
Osanike nimekiri	16



TEGEVUSARUANNE

OÜ Realtor asutati 01.06.2001.a. ning registreeriti äriregistris 08.06.2001.a.

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 2006 aastal oli kuuluva korterite rentimine, haldamine ja arendamine.

OÜ Realtor jätkuvalt tegutseb kinnisvaraga.

OÜ's Realtor töötajaid ei olnud.

Juhatusel liikmeid oli 2006 aastal 1.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Juhatus deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust esitatud OÜ Realtor 2006.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 17.05.2007.a. on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

OÜ Realtor on jätkuvalt tegutsev ettevõte

Naresh Mody
Tartu, 17 mai 2007.a.

Juhatus liige



Juhatus liige N. Mody



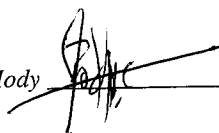
BILANSS

	LISA	31.12.2006	31.12.2005
AKTIVA			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	117 907	224 067
Nõuded ostjate vastu	3	311 859	36 767
Käibevara kokku		405 941	260 834
Põhivara			
Maa		54 641	54 641
Hooned ja ehitised		815 359	815 359
Akkumuleeritud kulum		- 179 928	- 139 176
Põhivara kokku		690 072	730 824
AKTIVA KOKKU		1 119 838	991 658
PASSIVA			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad tarnijatele		110 926	128 370
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		0	39 545
Dividendivõlg		574 200	35 200
Tulumaksu kohustus		161 953	12 370
Muud lühiajalised võlad	4	58 545	1 900
Lühiajalised kohustused kokku		905 624	217 385
Kohustused kokku		905 624	217 385
Omakapital			
Osakapital	5	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste periodide jaotamata kasum		191 273	617 407
Jooksva aasta kasum		- 21 059	112 866
Omakapital kokku		214 214	744 273
PASSIVA OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU			
		1 119 838	991 658



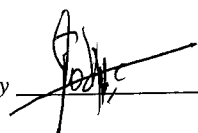
KASUMIARUANNE

	LISA	31.12.2006	31.12.2005
ÄRITULUD			
Mögitulu	8	433 615	386 444
ÄRITULUD KOKKU		433 615	386 444
ÄRIKULUD			
Mitmesugused tegevuskulud	8	- 266 266	- 232 819
Põhivara kulum		- 40 752	- 40 752
ÄRIKULUD KOKKU		- 307 018	- 273 571
ÄRI KASUM		126 597	112 873
FINNTSTULUD		1 951	0
FINNTSKULUD		- 24	- 7
Kasum enne tulumaksustamist		128 524	112 866
Tulumaks		-149 583	0
ARUANDEAASTA PUHASKASUM(-Kahjum)		- 21 059	112 866



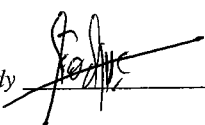
Rahavoogude aruanne

	31.12.2006	31.12.2005
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum (-kahjum)	-21 059	238 866
Materiaalse põhivara kulum	40 752	40 752
KOKKU:	19 693	279 618
Ettemaksete muutus	0	-16 100
Ostjatelt laekumata nõuete muutus	-275 092	- 8 355
Võlad tarnijatele muutus	-17 444	-10 215
Muude lühiajaliste võlgade muutus	56 645	-29 845
Lühiajaliste laenude muutus	-39 545	-30 655
Tulumaksu kohustuse muutus	149 583	0
Rahavood äritegevusest kokku	-106 160	184 448
Rahavood investeerimisest		
Põhivara soetamine	0	0
Põhivara müük	0	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	0	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	0
Rahavood kokku	-106 160	184 448
Kokku rahajäägi muutus	-106 160	184 448
Raha jääk perioodi alguses	224 067	39 619
Raha jääk perioodi lõpus	117 907	224 067



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
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	238 866	238 866
Puhaskasumi jagamine ja reservkapitali suurendamine	0	0	209 870	-209 870	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0
SALDO 31.12.2005	40 000	4 000	617 407	238 866	900 273
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	-24 059	214 214



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Realtor 2006 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.

Esitlusviisi 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 ja raha ekvivalendid

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 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 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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud 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 22/78 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 ilmneseid bilansi kuupäeva 31. detsember 2006 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 ja pangakontod

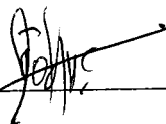
	31.12.2006	31.12.2005
Sularaha kassas	114 899	221 011
Raha arveldusarvetel	3 008	3 056
Kokku	117 907	224 067

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2006	31.12.2005
Ostjate tasumata summade vanuseline jaotus		
Alla 1 kuu	300 000	21 104
1 kuni 3 kuud	11 859	15 663
KOKKU:	311 859	36 767

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Maa	Hooned ja ehitised	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2004			
Soetusmaksumus	54 641	815 359	870 000
Akumuleeritud kulum	0	-98 424	-98 424
Jääkmaksumus aruande perioodi alguseks	54 641	716 935	771 576
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



Lisa 5 Lühiajalised laenud ja võlakirjed

	31.12.2006	31.12.2005
Omanike laen	0	39 545
KOKKU:	0	39 545

Lisa 6 Muud lühiajalised võlad

	31.12.2006	31.12.2005
Üürideposiidid	58 545	1 900

Lisa 7 Osakapital

Ühingu osakapitali suurus 40 000 jaguneb 1 osaks nimiväärtusega 40 000. Osa eest on tasutud rahas

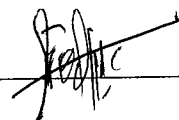
31.12.2006

Jaotamata kasum	170 214
Võimalik maksta dividendidena	132 767
Dividendimaksega kaasnev tulumaks	37 447

Lisa 8 Kasumiaruande kirjete selgitused

	31.12.2006	31.12.2005
• Müügitulu:		
Kasutusrendi tulust	313 250	282 811
Tulud kommunaalteenustelt	92 205	103 633
Varade hindamine	28 160	0
KOKKU:	433 615	386 444
Muud äritulud		
Põhivara müük	0	0
• Mitmesugused tegevuskulud		
Notari tehingud, riigilõiv	0	0
Kantselei, telefoni kulud	708	12
Kuulutuste kulud	0	0
Panga teenus	222	241
Ruumide rent	154 147	19 470
Ruumide hooldus, haldus	105 525	81 429
Juhtimisteenused	5 664	5 667
KOKKU:	266 266	106 819

Teenus osutati Eesti Vabariigis



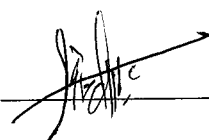
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk.	191 273
2006.a. aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)	- 21 059
Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2006	170 214

Juhatus teeb ettepanek kasumi jaotamiseks alljärgnevalt :

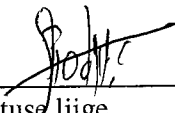
Dividendideks	111 000
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	59 214

Juhatus liige N. Mody

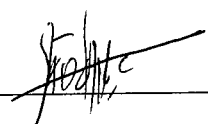


JUHATUSE ALLKIRJAD 2006.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Realtor juhatus on koostanud 2006 majandusaasta aruande.
Kinnitatud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aasta aruandest ja 2006.a. kasumi jaotamise otsusest.
2006.a. majandusaasta aruande kinnitas OÜ Realtor juhatus 17.05.2007.a.



Juhatus liige
Naresh Mody

Juhatus liige N. Mody 

Osanike nimekiri

Naresh Mody	Isikukood	34011302729
	Elukoht	Eesti Vabariik Aleksandri 1-36 Tartu, 51004
	Osakapital	40 000
	Osa nimiväärtus	40 000
	Osakute arv	1

Juhatuses liige N. Mody

