

25. 05. 2007

1600 69043



OÜ Sõbra Kinnisvara

2006. majandusaasta aruanne

(periood 01.01.-.31.12.2006)

Juriidiline aadress: Aleksandri 44-3
Tartu 51 004
Eesti Vabariik

Telefon: 372 7 300 819

E-mail: info@sobrakinnisvara.ee

Äriregistri nr. 10944328

Majandusaasta algus: 01.01.2006

Majandusaasta lõpp: 31.12.2006

Lisatud dokumentide loetelu:

Kasumi jaotamise ettepanek
Osanike nimekiri

TARTU 2007

OÜ Sõbra Kinnisvara



Sisukord:

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	9
Lisa 2 Maksud	12
Lisa 3 Osakapital.....	12
Lisa 4 Ettemaksed hankijatele.....	12
Lisa 5 Ostetud kaubad müügiks	12
Lisa 6 Põhivara.....	12
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal, teenused	13
Lisa 11 Muud tegevuskulud	13
Lisa 12 Finantstulud ja –kulud	13
Juhatuse allkirjad majandusaasta (01.01.2006-31.12.2006) aruandele	14
Kasumi jaotamise ettepanek	15
Osanike imekiri.....	16

TEGEVUSARUANNE

OÜ Sõbra Kinnisvara peamiseks tegevusalaks on kinnisvara ostu ja müügi vahendamine ja nõustamine.

2006 aasta põhitegevuseks oli kinnisvara arendus. Vahendustegevus jäi tahaplaanile ja tulevikus on plaanis vahendamine üldse ära jätta. 2006 aastal sai ostetud 2 kortermaja, mis on plaanis 2007 aastal realiseerida.

OÜ Sõbra Kinnisvara käive aruandeaastal kokku oli 7 078 800 krooni, sellest vahendustegevus moodustas 89 119 krooni. Aruandeaasta kasum oli 1 439 221 krooni.

Ettevõttes oli palgal üks töötaja. Tegevust organiseerivad omanikud, kellele palka ei maksta.

2007 aastal on paanis viia lõpule projektid, mis 2006 aastal jäid lõpetamata.



Talvi Mõttus,

OÜ Sõbra Kinnisvara juhataja

OÜ Sõbra Kinnisvara



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Sõbra Kinnisvara juhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Sõbra Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (07.05.2007), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Sõbra Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.



Talvi Mõttus,
OÜ Sõbra Kinnisvara juhataja

Tartus, 07.mail 2007.a.



OÜ Sõbra Kinnisvara

Bilanss

AKTIVA

31. detsembril 2005

31. detsembril 2006

KÄIBEVARA

Raha ja pangakontod	650 136	121 561
NÕUDED JA ETTEMAKSED		
Ostjatelt laekumata summad	1 346 000	
Maksude ettemaksed	41 992	26 405
Ettemakstud kulud		200 953
Ettemaksed teenuste eest	2 500	
Kokku	1 390 492	348 919
VARUD		
Ostetud kaubad müügiks	2 581 903	9 410 671
Ettemaksed hankijatele	953	
Kokku	2 582 856	9 410 671
KÄIBEVARA KOKKU	4 623 484	9 759 590
Põhivara	8 320	671 762

AKTIVA KOKKU**4 631 804****10 431 352****PASSIVA****LÜHIAJALISED KOHUSTUSED**

Lühiajaline laen	2 855 094	1 414 808
Hankijatele tasumata	8 088	21 448
Maksude viitvõlg	0	900
Ostjate avansid		4 237
Arveldused töötajatega		
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	2 863 182	1 441 393
PIKAAJALISED KOHUSTUSED	830 715	6 612 831

KOHUSTUSED KOKKU**3 693 897****8 054 224****OMAKAPITAL OSAÜHINGUS**

Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Eelmiste perioodide kasum	3 671	897 907
Aruandeaasta kasum	894 236	1 439 221

OMAKAPITAL OSAÜHINGUS KOKKU**937 907****2 377 128****PASSIVA KOKKU****4 631 804****10 431 352**OÜ Sõbra Kinnisvara : 

Kasumiaruanne

SKEEM 1

	Aruande majandusaastal 2006	Aruande majandusaastal 2005
Müügitulu	6 989 681	3 286 127
Muud äritulud	89 119	1 465
Kaubad, toore, materjal, teenused	-5 077 441	-2 151 353
Tegevuskulud	-295 002	-174 293
Kulum	- 61 980	-3 567
Muud ärikulud	-910	-15
 ÄRIKASUM	 1 643 467	 958 364
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud /kulud	-204 246	-34 826
Kahjum valuutakursi muutustest		-302
Muud finantskulud		-29 000
Finantstulud ja -kulud kokku	-204 246	-64 128
 ARUANDEAASTA PUHASKASUM	 1 439 221	 894 236

OÜ Sõbra Kinnisvara:.....

Rahavoogude aruanne

	2006 aasta
Rahavood äritegevusest	
Aruandeaasta kasum	+ 1 439 221
Nõuete muutus	+1 346 000
Ettemakstud maksude muutus	+15 587
Teenuste ettemaksete muutus	+2 500
Ettemakstud kulude muutus	-200 953
Varude muutus	-6 827 815
Kokku rahavood äritegevusest	-4 225 460
Põhivara muutus	-663 442
Lühiajaliste kohustuste muutus	-1 421 789
Pikaajaliste kohustuste muutus	+5 782 116
Kokku rahavood kohustuste muutusest	+4 360 327
Rahavood kokku	528 575
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	650 136
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	121 561
Raha ja rahaekvivalentide muutus	528 575

OÜ Sõbra Kinnisvara:.....

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Reservid	Eelmiste perioodide kasum/kahjum	Aruande aasta kasum/kahjum	Kokku
31.12.2003	0	0	0	0	0
Emissioon 2004 a.	40 000	0	0	0	40 000
Aruandeaasta kasum	0	0	0	3 671	3671
31.12.2004	40 000	0	0	3 671	43 671
Korrigeerimine	0	0	3 671	-3 671	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	894 236	894 236
31.12.2005	40 000	0	3 671	894 236	937 907
Korrigeerimine	0	0	894 236	-894 236	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	1 439 221	1 439 221
31.12.2006	40 000	0	897 907	1 439 221	2 377 128

OÜ Sõbra Kinnisvara:.....

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Sõbra Kinnisvara 2006.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes ja Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendites. OÜ Sõbra Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi nr 1 kohaselt.

Kasutatud rahaühik on Eesti kroon.

Alljärgnevalt on kirjeldatud tähtsamaid raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtteid.

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

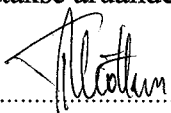
Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korregeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahana kajastatakse aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke.

OÜ Sõbra Kinnisvara:.....

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendimaksevõime kohta.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kulusse. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	10 – 20 aastat
Seadmed	4 – 6 2/3 aastat
Sõidukid	3 – 4 aastat
Muu inventar	2 – 3 aastat

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga.

Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides. Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 22/78 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

OÜ Sõbra Kinnisvara: 

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuste osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Rahavoogude aruanne

OÜ Sõbra Kinnisvara rahavoogude aruandes kajastatakse aruandeperioodi laekumisi ja väljaminekuid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel kasutatakse meetodit, mille puhul korrigeeritakse aruandeperioodi kasumit mitterahaliste tehingute (amortisatsioon, eraldise moodustamine jne.) mõjuga, äritegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutusega ja investeerimis- või finantseerimistegevusega seotud tulude ja kuludega.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas on tegemist korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest ning tavaliselt ei kajastu selle mõju lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, ometi mõjutavad oluliselt järgmise majandusaasta tulemust. Need on avaldatud lisades.



OÜ Sõbra Kinnisvara:.....

Lisa 2 Maksud

Maksude ettemaks summas 26 405 krooni sisaldab käibemaksu ettemaksu summas 25 494 krooni, sotsiaalmaksu 786 krooni, tulumaksu 55 krooni, kogumispensioni 48 krooni ja töötuskindlustusmaksu ettemaksu 22 krooni.

Lisa 3 Osakapital

OÜ Sõbra Kinnisvara osakapital suurusega 40 000 krooni koosneb ühest osast, mis kuulub kahele Eesti residendist eraisikule.

Lisa 4 Ettemaksed hankijatele

Ettemaksed hankijatele moodustavad 200 953 krooni, sellest 200 000 krooni on ettemaks ühe objekti ostuks.

Lisa 5 Ostetud kaubad müügiks

Ostetud kaubad müügiks summas 9 410 671 krooni sisaldab müügiks olevate objektide maksumust.

Lisa 6 Põhivara

2006.a. osteti ettevõttele sõiduauto soetusmaksumusega 700 000 krooni, amortisatsioonikulu aruandeaastal oli 58 33 krooni ja koristusseade soetusmaksumusega 25 424 krooni, amortisatsioonikul aruandeaastal oli 1 271 krooni. Amortisatsioonikulu 2006 aastal kokku oli 61 982 krooni.

Lisa 7 Laenukohustused

Laenude alusvaluuta on EEK. 2006 aastal tagastati lõplikult pangalaen, mille alusvaluuta oli EUR. Lühiajalised laenud koosnevad lühiajalisest pangalaenust ja eraisikult võetud laenust. Lühiajalised laenud kokku moodustavad 1 414 808 krooni ja on võrreldes eelmise aastaga vähenenud 1 440 286 krooni võrra.

Pikaajalised kohustused moodustavad kokku 6 612 831 krooni ja koosnevad pikaajalistest pangalaenudest. Võrreldes 2005 aastaga on toimunud suurenemine 5 782 116 krooni võrra.

OÜ Sõbra Kinnisvara: 

Lisa 8 Müügitulu

Müügitulu teeniti 100% Eestis ja oli kokku 6 989 681 krooni. Sellest renoveeritud objektide müügist saadud tulu 3 100 000 krooni, vahendustegevusest saadud müügitulu moodustas 89 119 krooni.

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal, teenused

Kulu nimetus	2005	2006
Ostukauba kulu	340 136	4 542 021
Ostetud teenused	1 746 930	231 733
Vahenduskulu	29 280	252 341
Muud	35 007	51 346
Kokku	2 151 353	5 077 441

Lisa 11 Muud tegevuskulud

Kulu nimetus	2005	2006
Kontoritarbed ja sisustus	17 931	14 598
Reklaamiteenus	9 958	53 958
Kulu personalile	52 880	13 584
Telefon/internet	17 015	9 523
Notar	18 898	99 832
Koolitus	20 917	
Muud tegevuskulud	36 694	103 507
Kokku	174 293	295 002

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

Kulu nimetus	2005	2006
Finantstulu	767	698
Intressid pangalt	467	698
Intressid antud laenudelt	300	
Finantskulu	-64 895	-204 944
Laenuintressid	-35 593	-204 944
Kahjum valuutakursi muutusest	- 302	
Muud finantskulud	-29 000	
Kokku	-64 128	-204 246

OÜ Sõbra Kinnisvara:.....

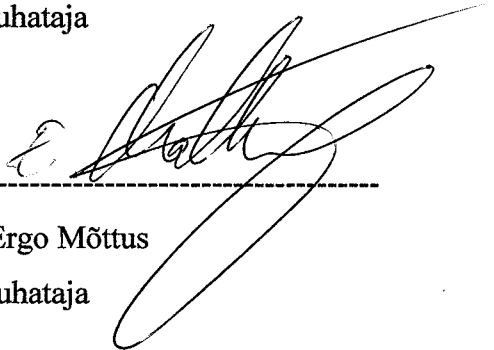
Juhatuse allkirjad majandusaasta (01.01.2006-31.12.2006) aruandele

OÜ Sõbra Kinnisvara majandusaasta (01.01.2006-31.12.2006) aruande, mis on kinnitatud
osanike koosoleku poolt 19. mail 2007 a., allkirjastamine
..... 19. mail 2007 a.



Talvi Mõttus

juhataja



Ergo Mõttus

juhataja



OÜ Sõbra Kinnisvara:.....

Kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Sõbra Kinnisvara otsustas 2006 aasta kasumi summas 1 439 221 krooni jaotada järgnevalt:

Kohustuslik reservkapital 40 000 krooni;

Ülejäänud 1 399 221 krooni jätta jaotamata.



Talvi Mõttus

juhataja



OÜ Sõbra Kinnisvara:.....

OÜ Sõbra Kinnisvara
Aleksandri 44-3
Tartu 51004

Osanike nimekiri

Seisuga 31.12.2006

Jrk.nr.	Osaniku nimi	Aadress	Osade arv	Osade nimiväärtus
1.	Talvi Mõttus IK 48204122734	Aleksandri tn 44-3 Tartu	1	20 000
2.	Ergo Mõttus IK 38006232740	Aleksandri tn 44-3 Tartu	1	20 000




OÜ Sõbra Kinnisvara:.....

