

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

12. 05. 2006

16.05.2006

ely

OÜ Sõbra Kinnisvara

2005. majandusaasta aruanne

(periood 01.01.-31.12.2005)

Juriidiline aadress: Aleksandri 44-3

Telefon: 372 7 300 819

Tartu 51 004

Eesti Vabariik

E-mail: info@sobrakinnisvara.ee

Äriregistri nr. 10944328

Majandusaasta algus: 01.01.2005

Majandusaasta lõpp: 31.12.2005

Lisatud dokumentide loetelu:

Kasumi jaotamise ettepanek
Osanike nimekiri

TARTU 2006

OÜ Sõbra Kinnisvara: 

12. 05. 2006

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 Maksud	11
Lisa 3 Osakapital	11
Lisa 4 Ostjatelt laekumata summad	12
Lisa 5 Ostetud kaubad müügiks	12
Lisa 6 Põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal, teenused	13
Lisa 11 Muud tegevuskulud	13
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 13 Bilansijärgsed sündmused	13
Juhatuse allkirjad majandusaasta (01.01.2005-31.12.2005) aruandele	14
Kasumi jaotamise ettepanek	15

12. 05. 2006

TEGEVUSARUANNE

OÜ Sõbra Kinnisvara peamiseks tegevusalaks on kinnisvara ostu ja müügi vahendamine ja nõustamine. Peale tavapärase vahendusteenuse oli 2005.a. suurimaks projektiks korterelamu arendustegevus, mis 2006.a. alguseks edukalt lõpetati. Koostöös ehitusfirmaga on plaanis samas valdkonnas edasi tegutseda, s.t. kortermajade arendustegevus jääb primaarseks.

OÜ Sõbra Kinnisvara käive aruandeaastal oli 3 286 127 krooni. Aruandeaasta kasum oli 894 234 krooni.

Ettevõttes töötajaid ei ole, tegevust organiseerivad omanikud, kellele palka ei maksta.



Talvi Mõttus,

OÜ Sõbra Kinnisvara juhataja



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

12.05.2006

Juhatusdeklaratsioon

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 (28.02.2006), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Sõbra Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.



Talvi Punger,
juhataja

Tartus, 28.veebruaril 2006.a.

OÜ Sõbra Kinnisvara :.....

12.05.2006

Bilanss

AKTIVA

31.detsembril 2005 31.detsembril.2004

KÄIBEVARA

Raha ja pangakontod	650 136	24 606	
Nõuded ja ettemaksud			
Ostjatelt laekumata summad	1 346 000	0	4
Maksude ettemaksed	41 992	0	2
Ettemaksed teenuste eest	2 500	0	
Kokku	1 390 492	0	
Varud			
Ostetud kaubad müügiks	2 581 903	220 000	5
Ettemaksed hankijatele	953	0	
Kokku	2 582 856	220 000	
KÄIBEVARA KOKKU	4 623 484	244 606	
Põhivara	8 320	0	6
AKTIVA KOKKU	4 631 804	244 606	

PASSIVA

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Lühiajaline laen	2 855 094	200 000	
Hankijatele tasumata	8 088	935	
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	2 863 182	200 935	
PIKAAJALISED KOHUSTUSED	830 715	0	
KOHUSTUSED KOKKU	3 693 897	200 935	7
OMAKAPITAL OSAÜHINGUS			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide kasum	3 671	0	
Aruandeaasta kasum	894 236	3 671	
OMAKAPITAL OSAÜHINGUS KOKKU	937 907	43 671	8,3
PASSIVA KOKKU	4 631 804	244 606	

12. 05. 2006

Kasumiaruanne

SKEEM 1

	<i>Aruande majandusaastal 2005</i>	<i>Aruande majandusaastal 2004</i>	
Müügitulu	3 286 127	37 000	9
Muud äritulud	1 465	0	
Kaubad, tore, materjal, teenused	-2 151 353	0	10
Muud tegevuskulud	-174 293	33 332	11
Kulum	-3 567	0	6
Muud ärikulud	-15	0	
ÄRIKASUM	958 364	3 668	
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud/kulud	-34 826	3	
Kahjum valuutakursi muutustest	-302	0	
Muud finantskulud	-29 000	0	
Finantstulud ja -kulud kokku	-64 128	3	12
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	894 236	3 671	

12. 05. 2006

Rahavoogude aruanne

	2005	2004
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	958 364	3 668
Aruandeaastal arvestatud kulum	3 567	0
Kasum põhitegevusest enne käibekapitali muutust	961 931	3 668
Varude muutus	-2 362 857	-220 000
Lühiajaliste nõuete muutus	-1 390 492	0
Lühiajaliste kohustuste muutus	7 153	935
Tasutud intresse	-35 593	0
Muud finantskulud	-29 000	0
Valuutakursi muutuste mõju	-302	
Kokku rahavood äritegevusest .	-2 849 160	-215 397
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	-11 886	0
Saadud intressid	300	3
Intressid pangakontodelt	467	0
Antud laenu	303 000	0
Saadud laene tagasi	-303 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-11 119	3
Rahavood finantseerimistegevusest		
Sissemaksed osakapitali	0	40 000
Saadud laenud	4 171 522	200 000
Tagastatud lühiajalist laenu	-685 713	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 485 809	240 000
<u>Rahavood kokku</u>	<u>625 530</u>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 606	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	650 136	24 606
<u>Raha ja raha ekvivalentide muutus</u>	<u>625 530</u>	<u>24 606</u>

12.05.2008

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Reservid	Eelmiste perioodide kasum/kahjum	Aruande- aasta kahjum/kasum	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	3 671
31.12.2004	40 000	0	0	3 671	43 671
Korrigeerimine	00		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

Täiendav informatsioon lisas 8.

12. 05. 2006

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused**

OÜ Sõbra Kinnisvara 2005.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja EÜ direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes ja Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud 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 korrigeeritud 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.

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 kliendi

12.05.2006

maksevõime kohta.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud 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 kasuliku 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 $\frac{2}{3}$ aastat
Sõidukid	3 - 4 aastat
Muu inventar	2 - 3 aastat

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 23/77 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.

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, teenuse osutamisest

saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu 15.01.2006 osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Rahavoogude aruanne

OÜ Sõbra Kinnisvara rahavoogude aruandes kajastatakse raamatupidamiskohustuslase aruandeperioodi laekumisi ja väljaminekuid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel kasutatakse kaudmeetodit, 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 (kasum või kahjum põhivara või finantsinvesteeringute müügist või likvideerimisest). Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood kajastatakse otsemeetodil.

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.

Lisa 2 Maksud

Maksude ettemaks sisaldab käibemaksu ettemaksu summas 41 992 krooni (2004:0).

Lisa 3 Osakapital

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

Vt. ka lisa 8 Tingimuslikud kohustused

12. 05. 2006

Lisa 4 Ostjatelt laekumata summad

2005.a. lõpuks oli ostjatelt laekumata 1 346 000 krooni(2004:0), mis tulenes sellest, et müügilepingud tehti vahetult enne aastavahetust ja rahade laekumine toimus 2006.a. esimestel päevadel. Aruande esitamise päevaks 28.02.2006 olid summad laekunud.

Lisa 5 Ostetud kaubad müügiks

Ostetud kaubad müügiks summas 2 581 903 krooni (2004:220 000) sisaldab müügiks olevate objektide maksumust.

Lisa 6 Põhivara

2005.a. osteti arvuti soetusmaksumusega 11 886 krooni, amortisatsioonikulu aruandeaastal oli 3 567 krooni ja jääkmaksumus 8 320 krooni.

Lisa 7 Laenukohustused

Laenu liik	Saldo 31.12.2004	Saadud 2005	Tagast 2005	Intr.	Makstud intresse	Tagastus 1-5.a.oksul	Saldo 31.12.2005
eraisikulaen	200 000	1 121 522	636 000	0	1 711	685 522	685 522
pangalaen	0	2 000 000	0	4,7	8 956	2 000 000	2 000 000
Pangalaen	0	850 000	32 358	4,7	18 961	817 642	817 642
Pangalaen *	0	200 000	17 355	6,12	5 965	182 645	182 645
Kokku	200 000	4 171 522	685 713	x	35 593	3 685 809	3 685 809

*Laenu alusvaluuta on EUR.

Ülejäänud laenude alusvaluuta on EEK.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2005 moodustas 897 907 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 206 519 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 691 388 krooni.

Lisa 9 Müügitulu

Müügitulu teeniti 100% Eestis ja oli kokku 3 286 127 krooni. Sellest arendatava maja müük seisuga 31.12.2005 oli 2 396 735 krooni, vahendus 259 822 krooni (2004:37 000) ja muu müük 629 570 krooni.

12. 05. 2006

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal, teenused

Kulu nimetus	2005	2004
Ostukauba kulu	340 136	0
Ostetud teenused	1 746 930	0
Vahenduskulu	29 280	0
Muud	35 007	0
Kokku	2 151 353	0

Lisa 11 Muud tegevuskulud

Kulu nimetus	2005	2004
Kontoritarbed ja -sisustus	17 931	3 899
Reklaamiteenus	9 958	10 475
Kulu personalile	52 880	12 705
Telefon/internet	17 015	3 875
Notar	18 898	0
Koolitus	20 917	0
Muud tegevuskulud	36 694	2 378
Kokku	174 293	33 332

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

Kulu nimetus	2005	2004
Finantstulu	767	0
Intressid pangalt	467	0
Intressid antud laenudelt	300	0
Finantskulu	-64 895	0
Laenuintressid	-35 593	0
Kahjum valuutakursi muudust	-302	0
Muud finantskulud	-29 000	0
Kokku	-64 128	0

Lisa 13 Bilansijärgsed sündmused

Jaauanaris 2006 lõpetati esimene arendusprojekt ja maksti tagasi pangalaenu 2 000 000 krooni.

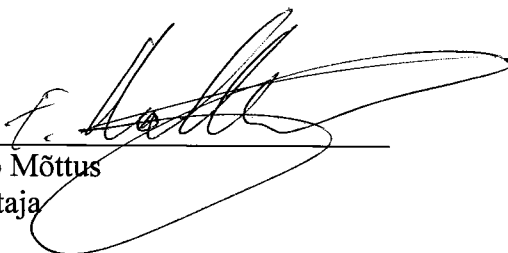
12.05.2006

Juhatuse allkirjad majandusaasta (01.01.2005-31.12.2005) aruandele

OÜ Sõbra Kinnisvara majandusaasta (01.01.2005-31.12.2005)aruande, mis on kinnitatud
osanike üldkoosoleku poolt 5. aprillil 2006a., allkirjastamine
M. mail 2006a.



Talvi Mõttus
juhataja



Ergo Mõttus
juhataja

Kasumi jaotamise ettepanek

12. 05. 2006

OÜ Sõbra Kinnisvara otsustas 2005.aasta kasumi summas 894 236 jaotada järgnevalt:.....

Kohustuslik reservkapital 40 000 krooni;

Ülejäänud 854 236 krooni jätta jaotamata.



Talvi Mõttus

juhataja



OÜ Sõbra Kinnisvara
Aleksandri 44-3
Tartu 51004

TARTU KINNISVÄÄRTUSTE
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

12. 05. 2006

Osanike nimekiri
Seisuga 31.12.2005

Jrk.nr.	Osaniku nimi	Aadress	Osade arv	Osade nimiväärtus
1.	Talvi Mõttus IK 48204212734	Aleksandri tn 44-3 Tartu	1	20 000
2.	Ergo Mõttus IK 38006232740	Põllu tn 4-2 Tartu	1	20 000