

02. 06. 2008

1888 81882

Majandusaasta aruanne



Äriniimi: OÜ Robinson Kinnisvara

Äriregistri kood: 10148790

Aadress: Võru 3, Tartu 50111

Telefon: 372 7 420 656

Faks: 372 148 191 0343

Elektronpost: info@tartukinnisvara.ee

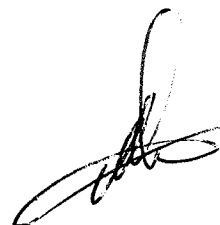
Kodulehekülg: www.tartukinnisvara.ee

Põhitegevusala: Kinnisvara rent,
ostu ja müügi vahendus
haldustegevus

Majandusaasta algus: 1.jaanuar 2007

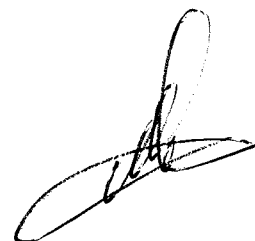
Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2007

Juhatuse liige: Meelis Karu



Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna 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 ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksud	12
Lisa 5 Varud	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud.....	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara kokku	13
Lisa 8 Sellest kapitalirendi korras soetatud materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Sellest järelmaksuga soetatud materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Laenukohustused	14
Lisa 11 Muud võlad	14
Lisa 12 Viitvõlad	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Muud äritulud	15
Lisa 15 Intressitulud ja –kulud	15
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused	15
Juhatuse allkirjad 2007.a. majandusaasta aruandele	16
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	17
Osanike nimekiri.....	18



Tegevusaruanne

OÜ Robinson Kinnisvara on ettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvara rendi ja ostu-müügi vahendus ning haldustegevus. Sama tegevust jätkatakse ka järgmisel aastal.

2007. aastal oli kinnisvarateenuste müügitulu 823 350 krooni.

Kõik teenused osutati 2007.aastal Eesti Vabariigis.

OÜ-s Robinson Kinnisvara töötas 2007.a. 4 inimest.

Töötajate palga üldsumma aruandeaastal oli 83 853 krooni.

Juhatuse liikmetele tasu ei maksta. Samuti ei maksta nende ametist lahkumisel hüvitist.

OÜ Robinson Kinnisvara osanike koosolekul otsustati 2008.majandusaastal vähendada osakapitali 200 000 (kahesaja tuhandelt) kroonilt 40 000 (neljakümne tuhande) kroonini.

01.veebruaril 2007.a. müüs üks firma osanikest, Eero Saar, maha oma osaluse summas 100 000 (ükssada tuhat) krooni. Ostu-müügitehing sõlmiti Võru notar Inga Anipai juures. Eero Saar'e osaluse ostis Triin Lehola.

01.veebruaril 2007.a. toimus ka OÜ Robinson Kinnisvara osanike koosolek, kus Eero Saar kutsuti tagasi Juhatuse liikme kohalt. Juhatuse liikmeks jäi edasi Meelis Karu.

Meelis Karu

juhatuse liige



31.05.2008

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Robinson Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 31.05.2008 vahemikul.

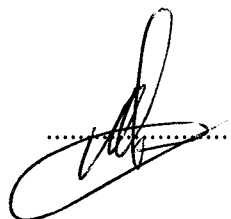
Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ Robinson Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2007.a. aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Meelis Karu

juhatuse liige

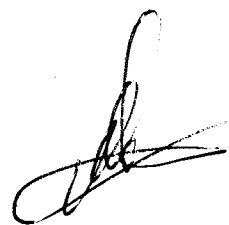


31.05.2008

Bilanss

(kroonides)

	Lisa	2007	2006
VARAD			
KÄIBEVARA			
Raha	2	127 204	57 903
Nõuded ostjate vastu	3	18 126	416 030
Muud lühiajalised nõuded (antud laenud)	3	268 000	308 000
Maksude ettemaksed	3	0	624
Ettemaksed teenuste eest	3	371	4 969
Varud ja müügiootel kaup	3	0	8 160
KÄIBEVARA KOKKU		413 701	795 686
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteering (maa)	6	410 000	410 000
Materiaalne põhivara	7,8,9	581 363	43 172
PÕHIVARA KOKKU		991 363	453 172
VARAD KOKKU		1 405 064	1 248 858
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Tagatiseta võlakohustused	10	280 000	280 000
Lühiajalised võlakohustused	10	49 086	0
Võlad tarnijatele	10	36 358	45 836
Muud lühiajalised võlad	11	0	15 000
Maksuvõlad	4	10 687	3 060
Viitvõlad-võlad töövõtjatele+maksuvõlad	12	25 415	43 828
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		401 546	387 724
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised kohustused	10	281 651	0
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		281 651	0
KOHUTUSED KOKKU		683 197	387 724
OMAKAPITAL			
Osakapital		200 000	200 000
Kohustuslik reservkapital		20 000	3 544
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		641 135	-89 934
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-139 268	747 524
OMAKAPITAL KOKKU		721 867	861 134
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 405 064	1 248 858



Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa	2007	2006
Müügitulu	13	823 350	1 073 641
Muud äritulud		0	2 994 781
Muud tegevuskulud		-536 978	2 287 154
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-283 621	553 227
Sotsiaalmaks		-28 305	46 662
Tööjõu kulud kokku		-311 926	599 889
Põhivara kulum		-82 809	24 577
Kinnisvarainvesteeringute kulum		0	192 771
Muud ärikulud		-3 008	0
Ärikulud kokku		-85 817	217 348
Ärikahjum (kasum)		-111 371	964 031
Finantstulud- ja kulud			
Intressikulu	15	27 958	217 874
Intressitulu	15	61	1 367
Finantstulud- ja kulud kokku		27 897	216 507
Kasum(-kahjum) majandustegevusest		-139 268	747 524



Rahavoogude aruanne

(alustades ärikasumist)

	Lisa	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-111 371	964 031
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		89 809	217 348
Kasum põhivara müügist		0	-2 994 781
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		443 126	-416 412
Varude muutus		8 160	8 500
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-35 264	-33 343
Kokku rahavood äritegevusest		387 460	-2 254 657
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus		0	-10 343 237
Kinnisvarainvesteeringute müük		0	13 085 247
Materiaalse põhivara soetus		-621 000	0
Antud laenud		0	-387 600
Antud laenude tagasimaksed		0	79 600
Saadud intressid		61	1 367
Makstud intressid		-27 958	-217 874
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-648 897	2 217 503
Rahavood finantseeringutest			
Osakapitali suurendamine		0	160 000
Saadud laenud		575 580	10 971 400
Saadud laenude tagasimaksed		-244 842	-11 055 300
Kokku rahavood finantseerimisest		330 738	76 100
Rahavood kokku		69 301	38 946
Raha perioodi alguses		57 903	18 957
Raha perioodi lõpus		127 204	57 903
Raha ja ekvivalendi muutus		69 301	38 946



Omakapitali muutuste aruanne

	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	200 000	3 544	641 135	844 679
Reservkapitali suurendamine		16 456		16 456
Aruandeperioodi kahjum			-139 268	-139 268
Saldo seisuga 31.12.2007	200 000	20 000	501 867	721 867



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Robinson Haldus OÜ 2007.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

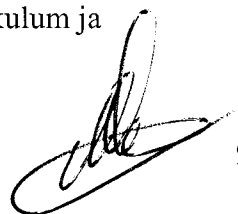
Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 20 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.



Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	20-30 aastat
Muud masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa), mida ettevõtte hoiab turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Rendiarvestus

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

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuste jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.



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.

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

Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.



Lisa 2 Raha ja pangakontod

	2007	2006
Sularaha kassas	122 088	7 541
Pangakontod	5 116	50 362
Raha kokku	127 204	57 903

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	2007	2006
Ostjatelt laekumata arved	18 126	27 283
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-1 500
Ostjate võlgnevus kinnisvarainvesteeringute müügist	0	390 247
Nõuded ostjate vastu kokku	18 126	416 030
Muud lühiajalised nõuded (antud laenud)	268 000	308 000
Muud lühiajalised nõuded kokku	268 000	308 000

2006.majandusaastal anti tagatiseta kuid intressiga laenu OÜ-le Aadlivilla. Laen on Eesti kroonides. Antud laenu summa on 268 000 krooni. 2007.majandusaastal pikendati laenulepingut veel üheks aastaks.

Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	0	624
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	371	4 969
Ettemaksed kokku	371	5 993

Lisa 4 Maksud

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	6 257	624	0
Üksikisiku tulumaks	0	916	0	957
Sotsiaalmaks	0	2 892	0	2 046
Töötuskindlustusmakse	0	56	0	57
Ettevõtte tulumaks	0	566	0	0
Maksud kokku	0	10 687	624	3 060



Lisa 5 Varud

	2007	2006
Müügiks ostetud kaubad	0	8 160
Varud kokku	0	8 160

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud**Saldo seisuga 31.12.2006**

Jääkmaksumus 410 000

Jääkmaksumus 31.12.2007 410 000

2006.aastal soetas OÜ Robinson Kinnisvara kinnistu – sihtotstarbega väikeelamumaa.

Lisa 7 Materiaalne põhivara kokku

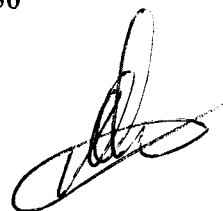
	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2006	114 388	10 288	124 676
Mahakandmine (-)	-13 559	0	-13 559
Soetamine (+)	621 000	0	621 000
sh. kapitalirendiga	31 000	0	31 000
Soetusmaksumus 31.12.2007	721 829	10 288	732 117
Aruandeaastal arvestatud kulum(+)	80 753	2 056	82 809
Mahakantud põhivara kulum (-)	-13 559	0	-13 559
Kulum 31.12.2007	140 474	10 280	150 754
Jääkväärtus 31.12.2006	41 108	2 064	43 172
Jääkväärtus 31.12.2007	581 355	8	581 363

Lisa 8 Sellest kapitalirendi korras soetatud materiaalne põhivara

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Masinad ja seadmed	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2007		
Soetusmaksumus	31 000	31 000
Akumuleeritud kulum	-1 550	-1 550
Jääkmaksumus	29 450	29 450

Kapitalirendi kohustuste kohta on informatsioon toodud lisas 10.



Lisa 9 Sellest järelmaksuga soetatud materiaalne põhivara

2007.majandusaastal soetas OÜ Robinson Kinnisvara järelmaksuga sõiduauto.

Masinad ja seadmed**Saldo seisuga 31.12.2007**

Soetusmaksumus	543 000
Akumuleeritud kulum	-57 280
Jääkmaksumus	485 720

Järelmaksu kohustuste kohta on informatsioon toodud lisas 10.

Lisa 10 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse tähtaeg 12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi- määr
Pikaajalised pangalaenud	302 157	44 639	257 518	6,588 %
Kapitalirendikohustused	28 580	4 447	24 133	14 %
Lühiajalised laenud	280 000	280 000		
Kokku	610 737	329 086	281 651	

20.juunil 2007.a. sõlmiti OÜ Robinson Kinnisvara ja Hansa Liising Eesti AS-i vahel järelmaksuga müügileping sõiduauto ostuks kehtivusega 5 (viis) aastat. Pikaajalise pangalaenu periood lõpeb 30.06.2012.a.

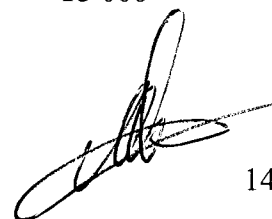
02.oktoobril 2007.a. sõlmiti OÜ Robinson Kinnisvara ja Hansa Liising Eesti AS-i vahel kapitalirendi tingimustel liisingulepingu kohvimasina ostuks kehtivusega 5 (viis) aastat. Kapitalirendi kohustuse periood lõpeb 30.10.2012.a.

2006.majandusaastal võttis OÜ Robinson Kinnisvara tagatiseta ja intressiga laenu OÜ-lt Tartu Kinnisvarabüroo tähtajaga 1 (üks) aasta. 2007.majandusaastal pikendati laenulepingut veel üheks aastaks.

Kõik laenud on Eesti kroonides.

Lisa 11 Muud võlad

	31.12.2007	31.12.2006
Muud võlad	0	15 000
Kokku	0	15 000



Lisa 12 Viitvõlad

	31.12.2007	31.12.2006
Viitvõlad (puhkusereserv)	25 415	43 828
Viitvõlad kokku	25 415	43 828

Lisa 13 Müügitulu

OÜ Robinson Kinnisvara müügitulu 2007.majandusaastal toimus 100 % Eesti Vabariigis.

Tegevusalad	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringute renditulu (68201)	0	45 130
Kinnisvarateenuste müük (68311)	823 350	1 028 511
Kokku	823 350	1 073 641

Lisa 14 Muud äritulud

Muud äritulud	2007	2006
Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist	0	2 994 781
Muud äritulud kokku	0	2 994 781

Lisa 15 Intressitulud ja -kulud

	2007	2006
Intressitulu	61	1 367
Intressikulu	27 958	217 874
Intressitulud ja -kulud kokku	27 897	216 507

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007.a. moodustab 501 867 krooni.
Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 105 392 krooni. Seega saab omanikele dividendidena välja maksta 396 475 krooni.



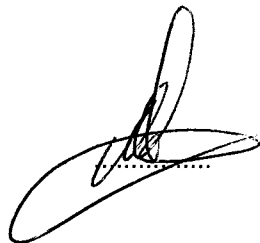
Juhatus allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

OÜ Robinson Kinnisvara juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus

Meelis Karu

juhatuse liige



31.05.2008



Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum 641 135 krooni

2007.aasta kahjum -139 268 krooni

Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2007 on 501 867 krooni

**Juhatus otsustas kasumit mitte jaotada,
kuna loodetakse teha edaspidi investeeringuid.**

Meelis Karu

juhatuse liige



31.05.2008

Osanike nimekiri

Osanikud üldkoosoleku toimumise 31.05.2008.a. seisuga olid:

Meelis Karu

Isikukood: 37105272731

Osade arv: 1

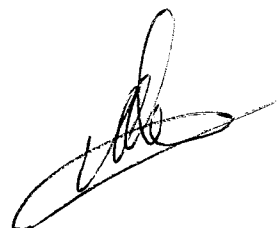
Osade nimiväärtus: 100 000

Triin Lehol

Isikukood: 48107212735

Osade arv: 1

Osade nimiväärtus: 100 000

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes, located in the bottom right corner of the page.