

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

02.06.2008

176680884

clp

Majandusaasta aruanne

Äriniimi: Tartu Kinnisvarabüroo OÜ

Äriregistri kood: 10695026

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

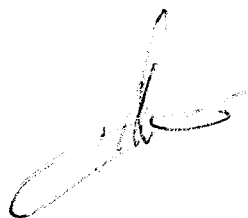
Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2007

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	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksud	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud kokku	12
Lisa 6 Sellest kapitalirendi korras soetatud kinnisvara	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud ja muud ärikulud	14
Lisa 11 Finantstulud ja finantskulud	14
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused	14
Juhatuse allkirjad 2007.a. majandusaasta aruandele	15
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	16
Osanike nimekiri.....	17



Tegevusaruanne

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ tegeleb kinnisvara rendi-, ostu-müügi vahendusega. Põhitegevusena on korterite haldus.

Möödunud majandusaasta oli konkurentsitihedam võrreldes eelmiste aastatega. Aruandeaasta kinnisvarateenuste ja kinnisvara haldusteenuste müügitulu oli Tartu Kinnisvarabüroo OÜ-s 292 057 krooni.

Kõik teenused osutati Eesti Vabariigis.

Sama tegevust jätkatakse ka järgmisel aastal.

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ-s töötas 2007.aastal 2 inimest. Töötasuna maksti kokku välja 101 963 krooni.

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

2006.a.majandusaruande koostamise ajal otsustas firma üks osanikest, Eero Saar, müüa maha oma osaluse summas 20 000 (kakskümmend tuhat) krooni. Ostu-müügitehing toimus 13.juunil 2007.a. Tartu notar Anne Priks-Toom juures. Eero Saar'e osaluse ostis Meelis Karu.

13.juunil 2007.a. toimus ka Tartu Kinnisvarabüroo OÜ 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

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ 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 ilmneseid 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.

Juhatus hinnangul on Tartu Kinnisvarabüroo OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

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

Meelis Karu

juhatuse liige

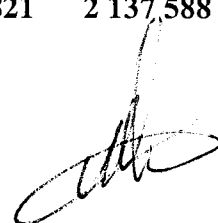


31.05.2008

Bilanss

(kroonides)

	Lisa	2007	2006
VARAD			
KÄIBEVARA			
Raha	2	768 358	125 492
Nõuded ostjate vastu	3	20 613	1 290 679
Muud nõuded	3	880 000	285 598
Viitlaekumised ja ettemaksed	3	1 315	2 972
KÄIBEVARA KOKKU		1 670 286	1 704 741
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteering	5,6	497 165	497 165
Kinnisvarainvesteeringute kulum	5	-81 630	-64 318
PÕHIVARA KOKKU		415 535	432 847
VARAD KOKKU		2 085 821	2 137 588
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused	7	859 638	906 711
Võlad tarnijatele		15 400	38 100
Maksuvõlad ja ettemaksed	4	6 687	2 256
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	8	57 957	50 362
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		939 682	997 429
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised kohustused		0	6 145
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		0	6 145
KOHUTUSED KOKKU		939 926	1 003 574
OMAKAPITAL			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		10 470	10 470
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1 083 544	734 336
Aruandeaasta kasum		12 125	349 208
OMAKAPITAL KOKKU		1 146 139	1 134 014
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		2 085 821	2 137 588



Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa	2007	2006
Müügitulu	9	292 057	462 518
Muud äritulud	10	100	336 493
Äritulud kokku		292 157	799 011
Ärikulud			
Muud tegevuskulud		43 971	92 090
Tööjõu kulud			
Palgakulu		127 492	147 298
Sotsiaalmaks		42 461	49 620
Tööjõu kulud kokku		169 953	196 918
Kinnisvarainvesteeringute kulum		17 312	69 604
Muud ärikulud	10	224	12 569
Ärikulud kokku		231 460	-371 181
Ärikasum		60 697	427 830
Finantstulud- ja kulud			
Intressi- ja finantstulu	11	64	4 269
Intressikulu	11	-48 631	-82 287
Kahjum valuutakursi muutustest	11	0	591
Muud finantskulud	11	5	13
Finantstulud- ja kulud kokku		-48 572	-78 622
Kasum enne tulumaksustamist		12 125	349 208
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum		12 125	349 208



Rahavoogude aruanne
(alustades ärikasumist)

	Lisa	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		60 697	427 830
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		17 312	69 604
Kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest		0	-336 493
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		1 277 321	-1 237 886
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-10 674	10 832
Makstud intressid		-48 631	-82 287
Kokku rahavood äritegevusest		1 296 025	-1 148 400
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara ost		0	-560 000
Materiaalse põhivara müük		0	2 039 424
Antud laenud		-600 000	-9 380 000
Antud laenude tagasimaksed		0	9 100 000
Saadud intressid		64	4 269
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-599 936	1 203 693
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		874 340	9 880 400
Saadud laenude tagasimaksed		-764 704	-9 877 572
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-162 859	-51 224
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-53 223	-48 396
Rahavood kokku		642 866	6 897
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		125 492	118 004
Raha ja raha ekvivalentide muutus		642 866	6 897
Valuutakursi muutuste mõju		0	591
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		768 358	125 492



Omakapitali muutuste aruanne

	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	10 470	1 083 544	1 134 014
Aruandeperioodi kasum			12 125	12 125
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	10 470	1 095 669	1 146 139



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Tartu Kinnisvarabüroo 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 korregeeritud 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.

Kinnisvarainvesteeringud

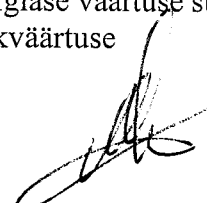
Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa), mida ettevõtte hoiab turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

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	665 880	117 941
Pangakontod	102 478	7 551
Raha kokku	768 358	125 492

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	2007	2006
Ostjatelt laekumata arved	20 613	25 761
Ostjate võlgnevus kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 264 918
Nõuded ostjate vastu kokku	20 613	1 290 679

Laekumata arvete maksetähtaeg on jaanuar 2008.aasta.

Muud lühiajalised nõuded	0	5 598
Muud lühiajalised nõuded (antud laenud)	880 000	280 000
Muud lühiajalised nõuded kokku	880 000	285 598

2007.majandusaasta lõpuks oli laekumata antud tagatiseta kuid intressiga laenud:
 OÜ Robinson Kinnisvara – 280 000 krooni (laenuleping sõlmiti 2006.aastal tähtajaga üks aasta, laenulepingut pikendati 2007.aastal veel üheks aastaks).
 2007.aastal anti eraisikule tagatiseta kuid intressiga laenu 600 000 Eesti krooni.

Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	1 315	2 972
Ettemaksed kokku	1 315	2 972

Ettemakstud tulevaste perioodide kulud on Tartu Kinnisvarabüroo OÜ korteritele tehtud kindlustuste eest tasumine.

Lisa 4 Maksud

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Üksikisiku tulumaks	0	3 082	0	973
Sotsiaalmaks	0	3 604	0	1 459
Töötuskindlustusmaks	0	99	0	40
Maamaks	244	0	244	0
Kogumispension	0	146	0	28
Maksud kokku	244	6 931	244	2 500



Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud kokku**Saldo seisuga 31.12.2006**

Soetusmaksumus	497 165
Akumuleeritud kulum	-64 318
Jääkmaksumus	432 847

Saldo seisuga 31.12.2007

Soetusmaksumus	497 165
Akumuleeritud kulum	-81 630
Jääkmaksumus	415 535

Lisa 6 Sellest kapitalirendi korras soetatud kinnisvara

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Kinnisvara	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2006		
Soetusmaksumus	322 164	322 164
Akumuleeritud kulum	-45 190	-45 190
Jääkmaksumus	276 974	276 974
Saldo seisuga 31.12.2007		
Soetusmaksumus	322 164	322 164
Akumuleeritud kulum	-56 268	-56 268
Jääkmaksumus	265 896	265 896

18.12.2002.a. renditi kapitalirendi tingimustel korter asukohaga Kaunase pst.2-19, Tartu.

Liisingulepingu objekti soetusmaksumus oli 13 743,30 Eurot, millele vastab 215 036 Eesti krooni. Kapitalirendi makseid maksti iga kalendrikuu, kuni 24.septembrini 2007, millal tasuti rendimakse viimane osa ja sellega seoses lõpetati liisinguleping.

Keskmine intressimäär 2007.aastal oli 6,87 % aastas.

Kapitalirendi tingimustel renditud korter on võetud arvele kinnisvarainvesteeringuna summas 215 036 krooni. 2007.a. akumuleeritud kulum oli 7 266 krooni (4% aastas). Jääkväärtus seisuga 31.12.2007.a. on 174 400 krooni.

10.04.2003.a. renditi kapitalirendi tingimustel kaks 1-toal. korterit asukohaga Tiigi 6 korterid 212 ja 524, Tartu.

Liisingulepingu objektide soetusmaksumus oli 6 620,52 Eurot, millele vastab 103 588,89 Eesti krooni. Kapitalirendi makseid maksti iga kuu, kuni 24.septembrini 2007, millal tasuti rendimakse viimane osa ja sellega seoses lõpetati liisinguleping.

Keskmine intressimäär 2007.aastal oli 8,92 % aastas.

Kapitalirendi tingimustel renditud korterid on võetud arvele kinnisvarainvesteeringuna summas 107 128 krooni, s.h. on lepingutasu 3 540 krooni (a` 53 564 krooni). 2007.a. akumuleeritud kulum oli 3 812 krooni (4% aastas). Jääkväärtus seisuga 31.12.2007.a. on 91 494 (a` 45 747 krooni) krooni.



Lisa 7 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse tähtaeg 12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi- määr
Lühiajalised laenud krediitiasutustelt	859 638	859 638	0	7,717%
Kokku	-20 362	-20 362	0	

20.septembril 2007.a. sõlmiti Tartu Kinnisvarabüroo OÜ ja AS-i Hansapank vahel laenuleping summas 874 340,71 Eesti krooni. Laenulepingu tagastamise tähtajaks on esialgu 1 (üks) aasta. 2007.a. on laenust tagastatud pangale 14 703,63.
Laen on tagatisega ja intressiga. Laenu tagatiseks on seatud 3 korterit, mis kuuluvad Tartu Kinnisvarabüroo OÜ-le.

Lisa 8 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	31.12.2007	31.12.2006
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud	48 051	41 951
Viitvõlad (puhkusereserv)	9 906	8 411
Viitvõlad kokku	57 957	50 362

Ettemakstud tulevaste perioodide tulud on korterite üürid, mis tasutakse 2008.aastal.

Lisa 9 Müügitulu

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ müügitulu 2007.majandusaastal toimus 100 % Eesti Vabariigis.

Tegevusalad	2007	2006
Kinnisvarateenuste müük (68311)	103 372	71 300
Tulu kasutusrendist (68201)	56 685	124 538
Tulu kinnisvarainvesteeringutelt (68101)	132 000	266 680
Kokku	292 057	462 518



Lisa 10 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2007	2006
Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist	0	336 493
Arvete tasumisel saadud viivis	100	0
Muud äritulud kokku	100	336 493
Muud ärikulud		
Muud ärikulud	224	12 569
Muud ärikulud kokku	224	12 569

Lisa 11 Finantstulud ja finantskulud

	2007	2006
Muu intressi- ja finantstulu	64	4 269
Intressikulu	48 631	82 287
Kahjum valuutakursi muutustest	0	591
Muud finantskulud	5	13
Finantstulud ja finantskulud kokku	48 572	78 622

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007.a. moodustab 1 095 669 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 230 091 krooni. Seega saab omanikele dividendidena välja maksta 865 578 krooni.



Juhatus allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ 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 1 083 544 krooni

2007.aasta kasum 12 125 krooni

Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2007 on 1 095 669 krooni

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

Meelis Karu

juhatuse liige



31.05.2008

Osanike nimekiri

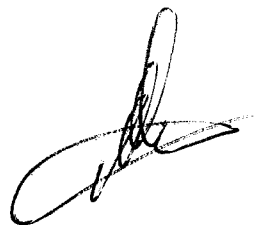
Osanikud üldkoosoleku toimumise 31.05.2008.a. seisuga olid:

Meelis Karu

Isikukood: 37105272731

Osade arv: 1

Osade nimiväärtus: 40 000

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'K' followed by a horizontal stroke and a small flourish.