

OÜ Kinnisvara Õigusbüroo

Majandusaasta aruanne 2007

Majandusaasta aruanne

Ärinimi	OÜ Kinnisvara Õigusbüroo
Äriregistri kood	11179657
Aadress	Villardi 28-7, Tallinn 10122
Põhitegevusala	Veebihosting (63111)
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2007
Tegevjuht	Kristi Rugo
Lisatud dokumendid	1. Kasumi jaotamise ettepanek 2. Üle 10 protsendi osakuid omavate osanike nimekiri

Sisukord

<u>Tegevusaruanne.....</u>	<u>4</u>
<u>Raamatupidamise aastaaruanne.....</u>	<u>5</u>
<u>Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....</u>	<u>5</u>
<u>Kasumiaruanne.....</u>	<u>7</u>
<u>Rahavoogude aruanne.....</u>	<u>8</u>
<u>Omakapitali muutuste aruanne.....</u>	<u>9</u>
<u>Raamatupidamise aastaaruande lisad.....</u>	<u>10</u>
<u>Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja</u>	
<u>hindamiselused.....</u>	<u>10</u>
<u>Lisa 2. Raha ja pangakontod.....</u>	<u>13</u>
<u>Lisa 3. Materiaalne põhivara.....</u>	<u>13</u>
<u>Lisa 4. Tingimuslikud kohustused.....</u>	<u>13</u>
<u>Lisa 5. Osakapital.....</u>	<u>14</u>
<u>Lisa 6. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes.....</u>	<u>14</u>
<u>Tegevjuhtkonna allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele.....</u>	<u>15</u>
<u>Kasumi jaotamise ettepanek.....</u>	<u>16</u>
<u>Üle 10% osakuid omavate osanike nimekiri.....</u>	<u>17</u>

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Kinnisvara Õigusbüroo OÜ on ettevõtte, mis tegeleb turundus-, kinnisvara- ja õiguslaste konsultatsiooniteenuste osutamisega ning uuringuteenuste osutamisega veebikeskkonnas. 2007. aastal jätkus Kinnisvara Õigusbüroo OÜ traditsioonilise äritegevuse mahtude stabiilne kasv ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine. Lisaks astuti samme turuosa suurendamiseks.

Tulud, kulud ja kasum

2007. aastal moodustas Kinnisvara Õigusbüroo OÜ müügitulu 177 826 krooni. Müügitulust moodustas 100% teenuste müük.

Kinnisvara Õigusbüroo OÜ müügitulust moodustas 100% müük Eestisse.

Kinnisvara Õigusbüroo OÜ puhaskasumiks kujunes 85 343 krooni.

Personal

Kinnisvara Õigusbüroo OÜ-l töötajaid ei olnud. Kogu töö tegi ära ettevõtte juhatus, mis koosneb ühest liikmest ja juhatuse liikmel on väljaspool Kinnisvara Õigusbüroo OÜ-d põhitöökoht.

Ettevõtte juhatuse liikmetele tasusid ei makstud. Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Kinnisvara Õigusbüroo OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on keskenduda eelkõige turundus- ja veebi konsultatsioonidele ning turu-uuringute läbiviimisele veebikeskkonnas. Teenuste täiustamise kaudu firma turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel. Ettevõtte ootuste kohaselt suurendatakse 2008. aastal müüki ja turuosa eeskätt Eesti Vabariigis.

Kristi Rugo

juhatuse esimees

.....

30.06.2008

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Kinnisvara Õigusbüroo OÜ tegevjuhtkond 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 Kinnisvara Õigusbüroo OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ Kinnisvara Õigusbüroo OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Kristi Rugo

juhatuse esimees

.....

30.06.2008

Bilanss

VARAD

(kroonides)	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	93 015	226
Nõuded ja ettemaksed			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>		10 000	
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>			9 078
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>			402
<i>Kokku</i>		10 000	9 480
Käibevara kokku		103 015	9 706
Põhivara			
Materiaalne põhivara	3		
<i>Muu materiaalne põhivara</i>		25 881	33 847
<i>Kokku</i>		25 881	33 847
Põhivara kokku		25 881	33 847
VARAD KOKKU		128 896	43 553

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides)		31.12.2007	31.12.2006
KOHUSTUSED	Lisa		
OMAKAPITAL			
Osakapital	5	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		3 553	
Aruandeaasta kasum		85 343	3 553
Omakapital kokku		128 896	43 553
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		128 896	43 553

Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	2007	2006
Müügitulu	6	177 826	101 240
Mitmesugused tegevuskulud		84 521	91 711
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	7 966	5 983
Ärikasum		85 339	3 546
Finantstulud ja -kulud			
<i>Muud finantstulud</i>		4	7
Kokku finantstulud ja – kulud		4	7
Kasum enne maksustamist		85 343	3 553
ARUANDEAASTA KASUM		85 343	3 553

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	Lisa	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		85 343	3 553
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	7 966	5 983
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-520	-9 480
Kokku rahavood äritegevusest		92 789	56
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	3		-19 830
Kokku rahavood investeerimistegevusest			-19 830
RAHAVOOD KOKKU		92 789	-19 774
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
		226	20 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		92 789	-19 774
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		93 015	226

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 20.10.2005	40 000			40 000
Aruandeperioodi puhaskasum			3 553	3 553
Saldo 31.12.2006	40 000		3 553	43 553
Aruandeperioodi puhaskasum			85 343	85 343
Reservkapitali suurendamine		3 553	-3 553	0
Saldo 31.12.2007	40 000	3 553	85 343	128 896

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Kinnisvara Õigusbüroo OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kinnisvara Õigusbüroo OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvarad ja –kohustused

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

Finantsvarad 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

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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 maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

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 kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

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

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

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

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

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Rendiarvestus

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 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. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

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 teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2007 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Lisa 2. Raha ja pangakontod

	31.12.2007	31.12.2006
Kassa EEK	85 964	0
HP arvelduskonto EEK	7 051	226
Kokku	93 015	226

Lisa 3. Materiaalne põhivara

Lisa	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus		
Soetusmaksumus seisuga 20.10.2005	20 000	20 000
Soetused	19 830	19 830
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006	39 830	39 830
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	39 830	39 830
Akumuleeritud kulum ja allahindlused		
Akumuleeritud kulum seisuga 20.10.2005	0	0
Aruandeperioodi kulum	5 983	5 983
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006	5 983	5 983
Aruandeperioodi kulum	7 966	7 966
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2007	13 949	13 949
Jääkväärtus		
Jääkväärtus seisuga 20.10.2005	20 000	20 000
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	33 847	33 847
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	25 881	25 881

Lisa 4. Tingimuslikud kohustused
Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 85 343 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 17 922 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 67 421 krooni.

Kui osanike üldkoosolek kinnitab juhatuse kasumi jaotamise ettepaneku dividende mitte maksta, ei kaasne sellega tulumaksukohustust.

Lisa 5. Osakapital

	Osakute arv (tk)	Osakapital
Saldo 01.01.2007	1	40 000
Saldo 31.12.2007	1	40 000

Põhikirja kohaselt on Kinnisvara Õigusbüroo OÜ miinimumkapital 40 000 krooni ja maksimumkapital 160 000 krooni.

Lisa 6. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Müügitulu tegevusalade lõikes:

Tegevusala	2007	2006
Veebihosting (63111)	177 826	101 240
Kokku	177 826	101 240

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes:

Piirkond	2007	2006
Eesti	177 826	101 240
Kokku	177 826	101 240

Tegevjuhtkonna allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

Kinnisvara Õigusbüroo OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tegevjuhtkond:

Kristi Rugo

juhatuse esimees

.....

30.06.2008

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0
2007. aasta puhaskasum	85 343

<i>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007:</i>	85 343
--	---------------

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Kohustusliku reservkapitali suurendamiseks	447
--	-----

<i>Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist</i>	84 896
--	---------------

Kristi Rugo	juhatuse esimees		30.06.2008
-------------	------------------	-------	------------

Üle 10% osakuid omavate osanike nimekiri

Kinnisvara Õigusbüroo OÜ üle 10% osakutega määratud hääli omavate nimeliste osakute omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (30.06.2008) seisuga oli alljärgnev:

1. Kristi Rugo

Isiku- või registrikood:	47607080224
Aadress:	Tallinn
Osa liik:	lihtosa
Osade arv:	1
Osa nimiväärtus:	40 000
Väärtpaberite omandamise ja märkimise aeg:	11.10.2005

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
11179657	Kinnisvara Õigusbüroo OÜ	01.01.2007	31.12.2007

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	kristi.rugo@gmail.com
Mobiiltelefon	+372 5076888

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Kristi Rugo	47607080224	Tallinn	40000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Andmetöötlus, veebihosting jms tegevused	63111	177826	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

Kinnisvara Õigusbüroo OÜ (registrikood: 11179657) 01.01.2007 - 31.12.2007
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kristi Rugo (Juhatuse liige) - kinnitanud 02.07.2009