

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: TARTU KINNISVARABÜROO OÜ

registrikood: 10695026

tänavatalu nimi, Võru 3
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihtnumber: 50111

maakond: Tartu maakond

telefon: 742 0656

faks: 1481910343

e-posti aadress: info@tartukinnisvara.ee

veebilehe aadress: www.tartukinnisvara.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Turustuskulud	13
Lisa 12 Üldhalduskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud ärikulud	14
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ tegeleb kinnisvara rendi-, ostu-müügi vahendusega.

Põhitegevuseks on korterite haldus.

Möödunud majandusaasta oli konkurentsitihedam võrreldes eelmiste aastatega. Kinnisvarateenuste müügitulu vähenes ligikaudu 60%. Korterite haldusteenuse eest saadav tasu vähenes ligikaudu 13%.

Kõik teenused osutati Eesti Vabariigis, Tartu linnas.

Sama tegevust jätkatakse järgmisel aastal.

2009.majandusaastal töötas Tartu Kinnisvarabüroo OÜ-s üks inimene.

Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

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

Raamatupidamise majandusaasta aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 21.05.2010 vahemikul.

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

Juhatuse hinnangul on Tartu Kinnisvarabüroo OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	42 726	557 386	2
Nõuded ja ettemaksed	995 347	913 452	3
Kokku käibevara	1 038 073	1 470 838	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	410 000		5
Materiaalne põhivara	382 959	398 915	5
Kokku põhivara	792 959	398 915	
Kokku varad	1 831 032	1 869 753	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	61 594	56 384	6
Võlad ja ettemaksed	86 957	91 432	4,7,8
Kokku lühiajalised kohustused	148 551	147 816	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	593 436	655 030	6
Kokku pikaajalised kohustused	593 436	655 030	
Kokku kohustused	741 987	802 846	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	10 470	10 470	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 016 437	1 095 670	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 138	-79 233	
Kokku omakapital	1 089 045	1 066 907	
Kokku kohustused ja omakapital	1 831 032	1 869 753	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	180 138	234 473	9,10
Brutokasum (-kahjum)	180 138	234 473	
Turustuskulud	-25 814	-46 292	11
Üldhalduskulud	-113 148	-201 865	12,13
Muud ärikulud	-7 577	-6 545	14
Äriksaum (-kahjum)	33 599	-20 229	
Finantstulud ja -kulud	-11 461	-59 004	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	22 138	-79 233	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 138	-79 233	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	33 599	-20 229	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	15 956	16 620	5
Muud korrigeerimised	7 576	0	
Kokku korrigeerimised	23 532	16 620	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 105	18 477	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 475	11 388	
Makstud intressid	-41 249	-60 438	14
Kokku rahavood äritegevusest	14 512	-34 182	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-410 000	0	
Antud laenud	-750 000	-650 000	
Antud laenude tagasimaksed	665 000	620 000	
Laekunud intressid	29 788	1 489	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-465 212	-28 511	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	724 794	
Saadud laenude tagasimaksed	-63 960	-873 018	
Makstud intressid	0	-55	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-63 960	-148 279	
Kokku rahavood	-514 660	-210 972	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	557 386	768 358	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-514 660	-210 972	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	42 726	557 386	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	10 470	1 095 670	1 146 140
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-79 233	-79 233
31.12.2008	40 000	10 470	1 016 437	1 066 907
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			22 138	22 138
31.12.2009	40 000	10 470	1 038 575	1 089 045

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009.a moodustab 1 038 575 krooni.

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ osanike üldkoosoleku otsusega otsustati peale 2009. majandusaasta aastaaruande kinnitamist, 21.05.2010, välja maksta dividendidena 10 000 krooni. Sellega kaasnes ettevõtte tulumaksukohustus summas 2 658 krooni.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ 2009.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

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

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.

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, mida ettevõtte hoiab turuväärtuse kasvu eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Tulud

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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	42 478	557 360
Arvelduskontod	248	26
Kokku raha	42 726	557 386

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	0	2 494
Muud nõuded	995 000	910 000
Ettemaksed	347	958
Kokku Nõuded ja ettemaksed	995 347	913 452

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			1
Üksikisiku tulumaks	875		2 272
Sotsiaalmaks	2 178		3 868
Kohustuslik kogumispension			234
Töötuskindlustusmaksed	277		105
Maamaks		175	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 330	175	6 480

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus		497 165	497 165
Akumuleeritud kulum		-81 630	-81 630
Jääkmaksumus		415 535	415 535
Amortisatsioonikulu		-16 620	-16 620
31.12.2008			
Soetusmaksumus		497 165	497 165
Akumuleeritud kulum		-98 250	-98 250
Jääkmaksumus		398 915	398 915
Ostud ja parendused	410 000		410 000
Amortisatsioonikulu		-15 956	-15 956
31.12.2009			
Soetusmaksumus	410 000	497 165	907 165
Akumuleeritud kulum		-114 206	-114 206
Jääkmaksumus	410 000	382 959	792 959

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline pangalaen	655 030	61 594	395 906	197 530
Pikaajalised laenud kokku	655 030	61 594	395 906	197 530
Laenukohustused kokku	655 030	61 594	395 906	197 530
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline pangalaen	711 414	56 384	655 030	
Lühiajalised laenud kokku	711 414	56 384	655 030	
Laenukohustused kokku	711 414	56 384	655 030	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009	245 058	245 058
31.12.2008		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	12 900	13 829
Võlad töövõtjatele	0	9 796
Maksuvõlad	3 330	6 480
Saadud ettemaksed	70 727	61 327
Kokku võlad ja ettemaksed	86 957	91 432

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Kokku võlad tarnijatele	12 900	13 829

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	180 138	234 473
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	180 138	234 473
Kokku müügitulu	180 138	234 473
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvarateenuste müük	180 138	234 473
Kokku müügitulu	180 138	234 473

Lisa 10 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Rendi- ja üüritulu	35 201	48 103
Tulu kinnisvarainesteeringute üürist	131 900	144 570
Muud	1 037	0
Kokku muud äritulud	168 138	192 673

Lisa 11 Turustuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Mitmesugused bürookulud	9 305	33 955
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	3 574	0
Halduskorterite kulud	12 935	12 337
Kokku turustuskulud	25 814	46 292

Lisa 12 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2009	2008
Tööjõukulud	97 192	185 245
Amortisatsioonikulu	15 956	16 620
Kokku üldhalduskulud	113 148	201 865

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	72 571	138 967
Sotsiaalmaksud	24 621	46 278
Kokku tööjõukulud	97 192	185 245

Lisa 14 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Kahjum laenulepingu muutmisest	0	6 545
Muud	7 577	0
Kokku muud ärikulud	7 577	6 545

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	-29 788	-1 489
Intressikulud	41 249	60 493
Kokku finantstulud ja -kulud	11 461	59 004

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Seotud osapooltega tehinguid pole toimunud. Juhatuse liige on tööl käsunduslepinguga ja igakuist töötasu ei saa.

Aruande digitaalallkirjad

TARTU KINNISVARABÜROO OÜ (registrikood: 10695026) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS KARU	Juhatuse liige	25.05.2010
Resolutsioon:	Kinnitan 2009.majandusaasta aastaaruande õigsust. Juhatuse hinnangul on Tartu Kinnisvarabüroo OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 016 437
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 138
Kokku	1 038 575
Jaotamine	
Dividendideks	10 000
Kokku	10 000
21.05.2010 osanike üldkoosoleku otsusega otsustati osanikele välja maksta dividendidena 10 000 krooni.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	168138	93.34%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12000	6.66%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Meelis Karu	37105272731	Luha 2-38, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@tartukinnisvara.ee
Faks	+372 148191
Telefon	+372 7420656
Veebilehe aadress	www.tartukinnisvara.ee