

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: TARTU KINNISVARABÜROO OÜ

registrikood: 10695026

tänava/talu nimi, Võru 3

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50111

telefon: +372 5115949, +372 7420656

faks: +1 481910343

e-posti aadress: info@robinsonkv.ee

veebilehe aadress: www.robinsonkv.ee

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 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Turustuskulud	12
Lisa 10 Üldhalduskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud ärikulud	13
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

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

Aruandeaasta kinnisvarateenuste ja kinnisvara haldusteenuste müügitulu oli Tartu Kinnisvarabüroo OÜ-s 13 255 eurot - millest 770 eurot oli kinnisvara teenuste müük, ning 12 455 eurot oli ettevõtte enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja haldus.

Kõik teenused osutati Eesti Vabariigis.

Sama tegevust jätkatakse ka järgmisel aastal.

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ-s töötas 2012.aastal 1 inimene, kes sai juhatuse liikme tasu.

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 aruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise majandusaasta aruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2012 ja aastaaruande koostamispäeva 20.04.2013 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise majandusaasta aruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise majandusaasta aruande 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

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	171	2 654	2
Nõuded ja ettemaksed	54 088	58 271	3
Kokku käibevara	54 259	60 925	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	47 552	48 480	5
Kokku põhivara	47 552	48 480	
Kokku varad	101 811	109 405	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 120	4 679	6
Võlad ja ettemaksed	2 845	2 628	4,7
Kokku lühiajalised kohustused	7 965	7 307	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	23 829	28 949	6
Kokku pikaajalised kohustused	23 829	28 949	
Kokku kohustused	31 794	36 256	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	669	669	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 924	69 736	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 132	188	
Kokku omakapital	70 017	73 149	
Kokku kohustused ja omakapital	101 811	109 405	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	13 255	12 341	8
Brutokasum (-kahjum)	13 255	12 341	
Turustuskulud	-3 342	-2 607	9
Üldhalduskulud	-11 339	-7 617	10,11,14
Muud ärikulud	-302	-188	12
Ärikasum (kahjum)	-1 728	1 929	
Finantstulud ja -kulud	-1 404	-1 741	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 132	188	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 132	188	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 728	1 929	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	928	928	5
Muud korrigeerimised	296	393	
Kokku korrigeerimised	1 224	1 321	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	384	-214	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	217	593	
Makstud intressid	-1 404	-1 741	13
Kokku rahavood äritegevusest	-1 307	1 888	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	3 800	3 680	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 800	3 680	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-4 976	-4 692	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 976	-4 692	
Kokku rahavood	-2 483	876	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 654	1 778	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 483	876	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	171	2 654	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	669	69 736	72 961
Aruandeaasta kasum (kahjum)			188	188
31.12.2011	2 556	669	69 924	73 149
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-3 132	-3 132
31.12.2012	2 556	669	66 792	70 017

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tartu Kinnisvarabüroo OÜ 2012.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 eurodes.

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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised 20 - 30 aastat

Maad ei amortiseerita.

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.

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

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	151	2 589
Arvelduskontod	20	65
Kokku raha	171	2 654

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	115			
Muud nõuded	53 684			
Ettemaksed	97			
Tulevaste perioodide kulud	97			
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 896			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	523			
Muud nõuded	57 483			
Ettemaksed	73			
Tulevaste perioodide kulud	73			
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 079			

2012. majandusaasta lõpuks oli laekumata antud tagatiseta kuid intressiga laenud kokku summas 53 684 eurot.

Ettemaksetena on kajastatud tulevaste perioodide kulud, mis on Tartu Kinnisvarabüroo OÜ korterite kindlustuse eest.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	181	96
Sotsiaalmaks	200	126
Kohustuslik kogumispension	12	8
Intress	2	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	395	230

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	26 204	31 774	57 978
Akumuleeritud kulum	0	-9 498	-9 498
Jääkmaksumus	26 204	22 276	48 480
Amortisatsioonikulu	0	-928	-928
31.12.2012			
Soetusmaksumus	26 204	31 774	57 978
Akumuleeritud kulum	0	-10 426	-10 426
Jääkmaksumus	26 204	21 348	47 552

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
Pikaajaline pangalaen	28 949	5 120	23 829	
Pikaajalised võlakirjad kokku	28 949	5 120	23 829	
Laenukohustused kokku	28 949	5 120	23 829	
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
Pikaajaline pangalaen	33 628	4 679	28 949	
Pikaajalised võlakirjad kokku	33 628	4 679	28 949	
Laenukohustused kokku	33 628	4 679	28 949	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	13 651	14 245
Kokku	13 651	14 245

22.septembril 2008.aastal sõlmiti Tartu Kinnisvarabüroo OÜ ja AS-i Swedbank vahel 10-aastase tähtajaga laenuleping summas 46 243,33 eurot.

Lepingujärgselt on laenuintressi määraks 6 kuu Euribor + 3,5%.

Laenu tagatiseks on hüpoteek seatud kolmele korterile.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 950			
Maksuvõlad	395			
Kokku võlad ja ettemaksed	2 345			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 505			
Maksuvõlad	230			
Kokku võlad ja ettemaksed	1 735			

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 255	12 341
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 255	12 341
Kokku müügitulu	13 255	12 341
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarateenuste müük	770	12 341
Tulu kasutusrendist	3 552	0
Tulu kinnisvarainvesteeringutelt	8 933	0
Kokku müügitulu	13 255	12 341

Lisa 9 Turustuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	1 950	801
Halduskorterite kulud	1 392	1 806
Kokku turustuskulud	3 342	2 607

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Tööjõukulud	10 411	6 689
Amortisatsioonikulu	928	928
Kokku üldhalduskulud	11 339	7 617

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	7 872	5 030
Sotsiaalmaksud	2 539	1 659
Kokku tööjõukulud	10 411	6 689
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Muud	302	188
Kokku muud ärikulud	302	188

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	1 404	1 741
Kokku finantstulud ja -kulud	1 404	1 741

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	7 872	5 030

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.04.2013

TARTU KINNISVARABÜROO OÜ (registrikood: 10695026) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS KARU	Juhatuse liige	27.05.2013
Resolutsioon:	Kinnitan 2012.majandusaasta aruande õigsust.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 924
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 132
Kokku	66 792

Juhatus teeb ettepaneku katta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12485	94.19%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	770	5.81%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Meelis Karu	37105272731		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7420656
Faks	+1 481910343
Mobiiltelefon	+372 5115949
E-posti aadress	info@robinsonkv.ee
Veebilehe aadress	www.robinsonkv.ee