

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OSAÜHING ROBINSON KINNISVARA

registrikood: 10148790

tänavatalu nimi, Võru 3

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50111

telefon: +372 5115949, +372 7420656

faks: +372 1481910343

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	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Immateriaalne põhivara	12
Lisa 7 Kapitalirent	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad tarnijatele	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Turustuskulud	15
Lisa 12 Üldhalduskulud	15
Lisa 13 Muud ärikulud	15
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16

Tegevusaruanne

OÜ Robinson Kinnisvara 2012.majandusaasta põhitegevuseks on kinnisvara rendi- ja ostu-müügivahendus. Sama tegevust jätkatakse ka järgmisel aastal.

2012.aastal oli kinnisvarateenuste müügitulu 81 924 eurot, mis on ca 31 % kõrgem kui 2011.aastal.

OÜ Robinson Kinnisvara tegevuspiirkond on Tartu ja Lõuna-Eesti.

2012.aastal suurendasime oluliselt käivet kinnisvara müügiteenuste osas, mille kasvu soovime jätkata 2013.aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Robinson Kinnisvara 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 majandusaasta aruande koostamispäeva 20.03.2013 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel.

Juhatuse hinnangul on OÜ Robinson Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2012. majandusaasta aruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 866	4 185	2
Nõuded ja ettemaksed	2 389	3 740	3
Kokku käibevara	8 255	7 925	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	13 109	15 896	5
Immateriaalne põhivara	751	1 183	6
Kokku põhivara	13 860	17 079	
Kokku varad	22 115	25 004	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8 950	16 642	7,8
Võlad ja ettemaksed	4 506	2 104	4,9
Kokku lühiajalised kohustused	13 456	18 746	
Kokku kohustused	13 456	18 746	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 424	1 477	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 401	947	
Kokku omakapital	8 659	6 258	
Kokku kohustused ja omakapital	22 115	25 004	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	81 924	62 577	10
Brutokasum (-kahjum)	81 924	62 577	
Turustuskulud	-49 300	-34 572	11
Üldhalduskulud	-24 709	-20 684	12
Muud ärikulud	-5 287	-5 960	13
Ärikasum (kahjum)	2 628	1 361	
Finantstulud ja -kulud	-227	-414	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 401	947	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 401	947	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 628	1 361
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 217	3 521
Kokku korrigeerimised	3 217	3 521
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 351	-2 237
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 403	-1 802
Kokku rahavood äritegevusest	9 599	843
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	0	1
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	1
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-7 692	-7 586
Makstud intressid	-226	-415
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 918	-8 001
Kokku rahavood	1 681	-7 157
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 185	11 342
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 681	-7 157
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 866	4 185

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	1 278	1 477	5 311
Aruandeaasta kasum (kahjum)			947	947
31.12.2011	2 556	1 278	2 424	6 258
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 401	2 401
31.12.2012	2 556	1 278	4 825	8 659

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Robinson Kinnisvara 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 aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Amortisatsiooni arvestamisel kajastatakse lineaarset meetodit.

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Muud masinad ja seadmed 5 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 5 aastat

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Immateriaalset vara (koduleht) kajastatakse bilansis siis, kui tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Immateriaalse põhivara kasulik eluea pikkuseks on arvestatud 5 aastat.

Amortisatsioonimäär on immateriaalse põhivaral on:

- Koduleht 20%

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste arvestamiseks võetakse nad algselt arvele õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks (kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul) ja pikaajaliseks.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	5 814	4 176
Arvelduskontod	52	9
Kokku raha	5 866	4 185

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 073	2 073		
Ettemaksed	316	316		
Tulevaste perioodide kulud	316	316		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 389	2 389		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 379	3 379		
Ettemaksed	361	361		
Tulevaste perioodide kulud	361	361		
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 740	3 740		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	720	70
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	720	70

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2011					
Soetusmaksumus	34 704	3 097	1 981	39 782	39 782
Akumuleeritud kulum	-20 975	-1 227	-1 684	-23 886	-23 886
Jääkmaksumus	13 729	1 870	297	15 896	15 896
Amortisatsioonikulu	-1 716	-774	-297	-2 787	-2 787
31.12.2012					
Soetusmaksumus	34 704	3 097	1 981	39 782	39 782
Akumuleeritud kulum	-22 691	-2 001	-1 981	-26 673	-26 673
Jääkmaksumus	12 013	1 096	0	13 109	13 109

Lisa 6 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 147	2 147
Akumuleeritud kulum	-964	-964
Jääkmaksumus	1 183	1 183
Amortisatsioonikulu	-432	-432
31.12.2012		
Soetusmaksumus	2 147	2 147
Akumuleeritud kulum	-1 396	-1 396
Jääkmaksumus	751	751

OÜ-s Robinson Kinnisvara on immateriaalse põhivarana arvel ettevõtte koduleht.

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendi kohustused	0	0		
Kapitalirendikohustused kokku				
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendi kohustused	408	408		
Kapitalirendikohustused kokku	408	408		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	2012	2011
Muu materiaalne põhivara	0	297
Kokku	0	297

Kapitalirendi kohustuse periood lõppes 30.10.2012.

Kapitalirendi leping oli sõlmitud OÜ Robinson Kinnisvara ja Swedbank Liising AS-i vahel.

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud laenukohustused					
Tagatiseta võlakohustused	5 750	5 750			2%
Järelmaksu kohustused	3 200	3 200			
Muud laenukohustused kokku	8 950	8 950			
Laenukohustused kokku	8 950	8 950			
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Tagatiseta võlakohustus	9 550	9 550			2 %
Lühiajalised laenud kokku	9 550	9 550			
Kapitalirendikohustused kokku	408	408			
Muud laenukohustused					
Järelmaksu kohustused	6 684	6 684			
Muud laenukohustused kokku	6 684	6 684			
Laenukohustused kokku	16 642	16 642			

20.juunil 2007.aastal sõlmiti OÜ Robinson Kinnisvara ja Swedbank Liising AS-i vahel järelmaksuga ostu-müügileping sõiduauto ostuks. Lepingu kehtivusaeg on 5 (viis) aastat.

Pangalaenu periood lõpeb 30.06.2012. 30.07.2012.aastal pikendati lepingut veel 1,5 aastaks. Viimane makse tehakse 30.11.2013.

2006.majandusaastal võttis OÜ Robinson Kinnisvara tagatiseta ja intressiga laenu Tartu Kinnisvarabüroo OÜ-lt.

Laen tasutakse osade kaupa.

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Võlad tarnijatele	3 786	2 034
Kokku võlad tarnijatele	3 786	2 034

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	81 924	62 577
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	81 924	62 577
Kokku müügitulu	81 924	62 577
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarateenuste müük	81 924	62 577
Kokku müügitulu	81 924	62 577

Lisa 11 Turustuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Transpordikulud	1 125	856
Tööjõukulud	38 937	26 855
Reklaamikulud	9 238	6 861
Kokku turustuskulud	49 300	34 572

Tööjõukuludeks on maakleritele käsunduslepingu alusel makstavad tasud.

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	3 960	3 597
Energia	1 156	832
Mitmesugused bürookulud	16 376	12 734
Amortisatsioonikulu	3 217	3 521
Kokku üldhalduskulud	24 709	20 684

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Muud	5 287	5 960
Kokku muud ärikulud	5 287	5 960

Muud ärikulud on ostuteenusega seotud kulud. Nendeks kuludeks on erinevatelt kinnisvarabüroodelt tellitud kinnisvara hindamisteenus.

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	1	1
Intressikulud	-228	-415
Kokku finantstulud ja -kulud	-227	-414

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	0	26 569
Sotsiaalmaksud	0	285
Kokku tööjõukulud	0	26 854
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.03.2013

OSAÜHING ROBINSON KINNISVARA (registrikood: 10148790) 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)	2 424
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 401
Kokku	4 825

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	81924	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Maas Investeeringud OÜ	11630827	Vaksali 21-29	1278 EUR
Meelis Karu	37105272731		1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7420656
Faks	+372 1481910343
Mobiiltelefon	+372 5115949
E-posti aadress	info@robinsonkv.ee
Veebilehe aadress	www.robinsonkv.ee