

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: REALTOR OÜ

registrikood: 10767731

tänavatalu nimi, Aleksandri 1-36
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51004

telefon: +372 7302155

faks: +372 7344466

e-posti aadress: hiid@hiid.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 5 Osakapital	12
Lisa 6 Müügitulu	13
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Tööjõukulud	14
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Realtor asutamine

Asutati 01.06.2001.a. ning registreeriti Tartu maakohtu registriosakonnas 08.06.2001.a.

2012 aasta tegevused.

OÜ Realtor põhitegevuseks 2012 aastal oli kuuluva korterite rentimine, haldamine ja arendamine ja samas võttab ja annab edasi rendile kinnisvarad.

Kinnisvara objektide rent moodustab põhilise osa käibest.

Müügitulu 2012 aastal oli 89281eurot.

OÜ-le Realtor kuuluvad kinnisvara objektid asukohaga:

Tartu, Aleksandri tn. 1-11 üldpinnaga 40,6 m² , Tartu, Aleksandri tn. 1-34 üldpinnaga 42,3 m² ,

Tartu, Aleksandri tn. 1-8 üldpinnaga 38,8 m² , Tartu, Aleksandri tn. 1-38 üldpinnaga 40,5 m² ,

Tartu, Aleksandri tn. 1-M2 mitteeelruum üldpinnaga 35,8 m² , Tartu, Aleksandri tn. 1-43 üldpinnaga 35,3 m² , ja

Savi tn.8-23 üldpinnaga 88,8 m².

2012 aastal ostetud juurde korterid: Jaama 187 krt.50, Savi tn.8 krt.5, Aleksandri 1- mitteeelruum 4.

OÜ Realtor juhatuse liikmeid oli 2. Juhatuse liikmele tasu ei ole makstud.

Pealmised eesmärgid 2013 aastal:

Jätkata tegevust kinnisvaraga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust esitatud REALTOR OÜ 2012.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab, et:

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab REALTOR OÜ finantsseisundit, majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;

Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 17.06.2013.a. on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 628	19 114	
Nõuded ja ettemaksed	359 279	266 306	2
Kokku käibevara	363 907	285 420	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	227 363	85 116	3
Kokku põhivara	227 363	85 116	
Kokku varad	591 270	370 536	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	959	707	
Võlad ja ettemaksed	405 514	219 556	4
Kokku lühiajalised kohustused	406 473	220 263	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 766	1 897	
Kokku pikaajalised kohustused	1 766	1 897	
Kokku kohustused	408 239	222 160	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	5
Kohustuslik reservkapital	4 525	4 525	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	141 295	112 656	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 655	28 639	
Kokku omakapital	183 031	148 376	
Kokku kohustused ja omakapital	591 270	370 536	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	89 281	33 551	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 891	-9 970	7
Mitmesugused tegevuskulud	-35 321	-2 312	8
Tööjõukulud	-4 380	0	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 163	-2 112	
Muud ärikulud	-1 759	-169	
Ärikasum (kahjum)	23 767	18 988	
Finantstulud ja -kulud	10 888	9 651	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	34 655	28 639	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 655	28 639	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	23 767	18 988
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 163	2 112
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-7 501	0
Kokku korrigeerimised	-5 338	2 112
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-48 785	-955
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	190 258	5 957
Makstud ettevõtte tulumaks	-931	0
Kokku rahavood äritegevusest	158 971	26 102
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-158 000	0
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	21 091	0
Antud laenud	-47 694	-35 113
Antud laenude tagasimaksed	3 506	1 653
Laekunud intressid	10 923	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-170 174	-33 460
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 252	87
Saadud laenude tagasimaksed	-3 000	-1 917
Makstud intressid	-35	0
Makstud dividendid	-3 500	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 283	-1 830
Kokku rahavood	-14 486	-9 188
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 114	28 302
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-14 486	-9 188
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 628	19 114

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	4 525	112 656	119 737
Aruandeaasta kasum (kahjum)			28 639	28 639
31.12.2011	2 556	4 525	141 295	148 376
Aruandeaasta kasum (kahjum)			34 655	34 655
31.12.2012	2 556	4 525	175 950	183 031

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Realtor 2012 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes (EUR), 1-eurolise täpsusega.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud 360 päeva, on kantud kuludesse. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (so notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks tõenäoliselt ostutehing aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest analoogselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad jne.) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

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 kaasnevad 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.

Seotud osapooled

OÜ Realtor aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgem juhtkond
- eespool nimetatud isikutega seotud ettevõtted

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Müük kajastub netorealiseerimismaksumuses, mis ei sisalda makse.

Kulud

Kulude arvestus toimub tekkepõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	48 596			
Ostjatelt laekumata arved	48 596			
Muud nõuded	280 032			
Laenunõuded	235 210			
Intressinõuded	44 822			
Ettemaksed	30 651			
Kokku nõuded ja ettemaksed	359 279			
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	10 326			
Muud nõuded	255 980			
Laenunõuded	191 021			
Intressinõuded	33 900			
Dividendinõuded	31 059			
Kokku nõuded ja ettemaksed	266 306			

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	12 196	76 199	88 395
Akumuleeritud kulum	0	-2 112	-2 112
Jääkmaksumus	12 196	74 087	86 283
Amortisatsioonikulu	0	-1 167	-1 167
31.12.2011			
Soetusmaksumus	12 196	74 087	86 283
Akumuleeritud kulum	0	-1 167	-1 167
Jääkmaksumus	12 196	72 920	85 116
Ostud ja parendused	43 122	114 878	158 000
Müügid	-166	-20 925	-21 091
Amortisatsioonikulu	0	-2 163	-2 163
Muud muutused	0	7 501	7 501
31.12.2012			
Soetusmaksumus	55 152	174 374	229 526
Akumuleeritud kulum	0	-2 163	-2 163
Jääkmaksumus	55 152	172 211	227 363

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		22 219
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		11 332

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	189 313			
Muud võlad	209 967			
Intressivõlad	442			
Dividendivõlad	209 525			
Saadud ettemaksed	6 234			
Kokku võlad ja ettemaksed	405 514			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	0			
Muud võlad	214 369			
Intressivõlad	414			
Dividendivõlad	213 955			
Saadud ettemaksed	5 187			
Kokku võlad ja ettemaksed	219 556			

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2 556	2 556
osade nimiväärtus on 1 euro.		

Maksimaalselt võimaliku dividendide suurus ning sellega sel juhul kaasneva tulumaksukohustuse suurus on toodud alljärgnevas tabelis:

Jaotamata kasum: 175950 EUR
 Võimalik maksta dividendidena 139000 EUR
 Dividendimaksega kaasnev tulumaks 36950 EUR.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	89 281	33 551
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	89 281	33 551
Kokku müügitulu	89 281	33 551
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	63 116	22 219
Kinnisvara haldus	26 165	11 332
Kokku müügitulu	89 281	33 551

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	19 307	7 399
Energia	2 584	2 571
Elektrienergia	1 396	1 812
Soojusenergia	1 188	759
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	21 891	9 970

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	15 974	0
Mitmesugused bürookulud	583	312
Uurimis- ja arengukulud	102	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	352	0
Juhtimisteenus	11 749	2 000
Tööjõurent	83	0
Juriidilise kulud	1 427	0
Telefon/Internet	114	0
Remondi kulud	3 723	0
Valvekulud	653	0
Väikevahendid	561	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	35 321	2 312

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Realtor OÜ-s töötajad ei olnud.
Juhtimisteenused ostab sisse OÜ-lt Pustak.
Tööjõurent ostab sisse OÜ-lt Starest.

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	10 923	9 716
Intressitulu laenudelt	10 923	9 716
Intressikulud	-35	-65
Intressikulu laenudelt	-35	-65
Kokku finantstulud ja -kulud	10 888	9 651

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	281 303	186 788	224 921	985

2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	72 950	37 349
2011	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 000	3 548

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2013

REALTOR OÜ (registrikood: 10767731) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NARESH MODY	Juhatuse liige	26.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	141 295
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 655
Kokku	175 950

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	63116	70.69%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	26165	29.31%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7302155
Faks	+372 7344466
E-posti aadress	hiid@hiid.ee