

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: REALTOR OÜ

registrikood: 10767731

tänava/talu nimi, Aleksandri 1-36
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51004

telefon: +372 7302155

faks: +372 7344466

e-posti aadress: hiid@hiid.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Realtor asutamine

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

2014 aasta tegevused.

OÜ Realtor põhitegevuseks 2014 aastal oli kuuluva korterite rentimine, haldamine ja arendamine ja samas võttab ja annab edasi rendile kinnisvarad.

Kinnisvara objektide rent moodustab põhilise osa käibest.

Müügitulu 2014 aastal oli 178104 eurot.

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, Savi tn.8 krt.5, Aleksandri 1- mitteeelruum 4.

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

Pealmised eesmärgid 2015 aastal:

Jätkata tegevust kinnisvaraga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	18 885	8 620	
Nõuded ja ettemaksed	448 639	485 182	2
Kokku käibevara	467 524	493 802	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	184 030	169 627	3
Kokku põhivara	184 030	169 627	
Kokku varad	651 554	663 429	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	37 594	11 432	
Võlad ja ettemaksed	371 535	466 329	4
Kokku lühiajalised kohustused	409 129	477 761	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	29 566	3 456	4
Kokku pikaajalised kohustused	29 566	3 456	
Kokku kohustused	438 695	481 217	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	4 525	4 525	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	191 129	159 333	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 649	15 798	
Kokku omakapital	212 859	182 212	
Kokku kohustused ja omakapital	651 554	663 429	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	178 104	167 042
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 001	-38 476
Mitmesugused tegevuskulud	-126 054	-91 788
Tööjõukulud	-22 905	-24 105
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 596	-2 859
Muud ärikulud	-309	-2 069
Kokku ärikasum (-kahjum)	6 239	7 745
Muud finantstulud ja -kulud	5 897	8 053
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 136	15 798
Tulumaks	2 513	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 649	15 798

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	6 239	7 745
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 596	2 655
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-1 898
Kokku korrigeerimised	1 596	757
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 787	-54 240
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-64 809	72 960
Laekunud intressid	14	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-532	-1 595
Kokku rahavood äritegevusest	-45 705	25 627
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	37 000
Antud laenud	-117 536	-162 277
Antud laenude tagasimaksed	149 331	99 169
Laekunud intressid	14	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	31 809	-26 108
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	89 932	16 721
Saadud laenude tagasimaksed	-63 771	-6 248
Makstud dividendid	-2 000	-6 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	24 161	4 473
Kokku rahavood	10 265	3 992
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 620	4 628
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 265	3 992
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 885	8 620

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	4 525	175 950	183 031
Aruandeaasta kasum (kahjum)			15 798	15 798
Muud muutused omakapitalis			-16 617	-16 617
31.12.2013	2 556	4 525	175 131	182 212
Aruandeaasta kasum (kahjum)			14 649	14 649
Muud muutused omakapitalis			15 998	15 998
31.12.2014	2 556	4 525	205 778	212 859

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Realtor 2014 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 akumuleeritud 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta ja soetusmaksumusega alates 1000 eurot.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse 100%-liselt kuludesse kasutusele võtmisel. Kuludesse kantud inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsioonimäärad aastast on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised 2%
- Maa 0%

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispiirangutest. 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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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.

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.

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 kaasnevat 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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	91 110	91 110
Ostjatelt laekumata arved	91 110	91 110
Muud nõuded	357 529	357 529
Laenunõuded	266 522	266 522
Intressinõuded	60 417	60 417
Viitlaekumised	30 590	30 590
Kokku nõuded ja ettemaksed	448 639	448 639
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	102 837	102 837
Ostjatelt laekumata arved	102 837	102 837
Muud nõuded	351 694	351 694
Laenunõuded	298 317	298 317
Intressinõuded	53 377	53 377
Ettemaksed	30 651	30 651
Kokku nõuded ja ettemaksed	485 182	485 182

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	55 152	172 211	227 363
Akumuleeritud kulum		-57 735	-57 735
Jääkmaksumus	55 152	114 476	169 628
Ostud ja parendused		15 998	15 998
Amortisatsioonikulu		-1 596	-1 596
31.12.2014			
Soetusmaksumus	55 152	188 209	243 361
Akumuleeritud kulum	0	-59 331	-59 331
Jääkmaksumus	55 152	128 878	184 030

	2014	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	102 657	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	75 447	

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	193 244	163 678	29 566
Võlad töövõtjatele	1 418	1 418	
Maksuvõlad	1 472	1 472	
Muud võlad	197 652	197 652	
Intressivõlad	767	767	
Dividendivõlad	196 885	196 885	
Saadud ettemaksed	7 315	7 315	
Kokku võlad ja ettemaksed	401 101	371 535	29 566

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	253 932	250 476	3 456
Võlad töövõtjatele	3 657	3 657	
Maksuvõlad	2 644	2 644	
Muud võlad	202 516	202 516	
Intressivõlad	586	586	
Dividendivõlad	201 930	201 930	
Saadud ettemaksed	7 036	7 036	
Kokku võlad ja ettemaksed	469 785	466 329	3 456

Lisa 5 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	164 622	138 354
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	41 156	36 777
Kokku tingimuslikud kohustused	205 778	175 131

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2 556	2 556
osade nimiväärtus on 1 euro.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	178 104	167 042
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	178 104	167 042
Kokku müügitulu	178 104	167 042
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	102 657	93 908
Kinnisvara haldus	75 447	73 134
Kokku müügitulu	178 104	167 042

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	26 102
Energia	21 001	12 374
Elektrienergia	17 089	10 072
Soojusenergia	3 912	2 302
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	21 001	38 476

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	49 577	53 012
Mitmesugused bürookulud	2 843	1 020
Uurimis- ja arengukulud	0	500
Lähetuskulud	1 036	1 676
Koolituskulud	0	95
Riiklikud ja kohalikud maksud	552	185
Juhtimisteenus	13 516	16 593
Tööjõurent	750	551
Juriidilise kulud	828	832
Telefon/Internet	1 153	403
Remondi kulud	20 493	9 167
Valvekulud	2 208	1 634
Väikevahendid	10 833	2 388
Reklaam	825	810
Autotransporditeenus	5 801	1 943
Koristamisteenus	1 170	979
Kommunaalkulud	14 469	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	126 054	91 788

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	17 139	17 982
Sotsiaalmaksud	5 766	6 123
Kokku tööjõukulud	22 905	24 105
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Realtor OÜ juhtimisteenused ostab sisse Pustak OÜ-lt.
Tööjõurent ostab sisse OÜ-lt Külli-Tartu.

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	367 943	198 327	371 115	269 529

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	87 822	90 818	117 536	149 331	89 932	63 521
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	104 958	63 702	151 277	99 169	16 721	6 248

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2015

REALTOR OÜ (registrikood: 10767731) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NARESH MODY	Juhatuse liige	29.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	191 129
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 649
Kokku	205 778
Jaotamine	
Dividendideks	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	195 778
Kokku	205 778

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	178104	100.00%	Jah

Sidevahendid

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