

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Uus Maa Tartu büroo

registrikood: 11043053

tänava/talu nimi, Ülikooli 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51003

telefon: +372 7441144

faks: +372 7338931

e-posti aadress: tartu@uusmaa.ee

veebilehe aadress: www.uusmaa.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Kapitalirent	13
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Muud ärikulud	16
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 18 Tulumaks	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

KOKKUVÕTE

Aasta 2011 oli Uus Maa Tartu büroole edukas. Täideti käibeplaan, ettevõtte oli kasumis.

Aasta esimeses pooles koliti uutesse bürooruumidesse, et parandada töötajate töötingimusi ja tagada klientidele mugavam teenindamine. Uue tegevuskohaga kaasnesid investeeringud büroo sisutuse ja tehnika osas.

2011. a värvati neli uut töötajat, kolm maaklerit ja üks hindaja.

Uus Maa Tartu büroo tugevuseks on endiselt meeskond, mis koosneb oma ala parimatest asjatundjatest, mida tõendab meie spetsialistidele omistatud kutsetunnistuste ja litsentside hulk, mis jätkuvalt kasvas ka 2011. aastal. Suurel osal ettevõtte töötajatest on pikaajaline töökogemus, mis tänaseks ületab juba kahte majandustsükli perioodi.

Usume, et meie ettenägelikkus ja kogemused toetavad meie püüdlusi ettevõtte liidripositsiooni kasvatamises. Ettevõtte on endiselt tegutsev ja hea tervise juures.

Täname kõiki meie aruandega tutvujaid meile osutatud tähelepanu eest. Loodame Teid väga näha meie klientide või partnerite hulgas. Kinnisvaraküsimustes võtke meiega julgelt ühendust.

FINANTSPOLIITIKA

Ettevõtte finantspoliitikaks on positiivsete rahavoogude ja likviidsuse hoidmine.

TEGEVUS

Ettevõtte tegevuseks on endiselt kinnisvara hindamisteenuse ja maaklerteenuse pakkumine Kagu-Eesti linnades ja maakondades – peamiselt Tartu- ja Jõgevamaal. Lisaks Tartule asub üks maakler ka Jõgevamaal. Jätkuvalt arendati konsultatsiooni- ja nõustamisteenust turuülevaadete ja prognoosihinnangute valdkonnas.

Ettevõtte on võtnud kindla suuna arendada ärikinnisvara ja konsultatsiooniga seotud teenuseid, sealhulgas on eesmärgiks areneda eriotstarbelise ja ärikinnisvara konsultatsiooni-, vahendus- ja hindamisteenuse suurimaks pakkujaks Kagu-Eestis. Eriotstarbelise kinnisvara valdkonnas alustati intensiivset metsamaade vahendustegevust, sõlmiti kokkulepped metsa- ja põllumaaga kauplevate ettevõtetega ning teostati esimesed vahendustehingud.

Et pakkuda klientidele sõltumatut ja professionaalset nõustamise ja varavalitsemise teenust, ei tegele OÜ Uus Maa Tartu büroo kinnisvara arendustegevuse ega omavahendite investeerimisega.

KÄIVE

2011 käibeplaan oli 387 tuhat eurot, mis täideti 116%-lt ja käibeks kujunes 447 tuhat eurot. Võrdluseks – 2010 käive oli 332 tuhat eurot ja 2009 käive oli 291 tuhat eurot.

TEENUSED

2011 kujunes maaklerteenuse käibeks 389 tuhat eurot, e 87% kogukäibest, keskmiselt 32,4 tuhat eurot kuus.

Hindamisteenuse käibeks kujunes 2011. a 58 tuhat eurot, e 13% kogukäibest. Hinnanguid, arvamusi ja arvamushinnanguid tehti kokku 508. 2011 hindamise kuu keskmine käive oli 4,8 tuhat eurot ja hinnangute kuu keskmine arv oli 42 tk kuus. Võrdluseks – 2010 oli hindamise käive 59 tuhat eurot ja hinnanguid tehti kokku 630 tk (kuus keskmiselt vastavalt 4,9 tuhat eurot ja 53 tk).

2011 oli hindamise keskmine teenuse hind hinnangu kohta 114 eurot (2010 - 94 eurot), mis on 22% enam kui 2010.a.

TEHINGUD

Tehinguid tehti 2011 kokku 367 (2010. a 309), sellest 245 (2010. a 191) müügi- ja 122 (2010. a 118) üüritehingut, vastavalt 67 ja 33 %. Kuus tehti keskmiselt 31 (2010. a 26) tehingut.

Võrdluseks – 2009 oli tehinguid 290,5 ja 2008. a 254 tehingut.

2011. a müüdi meie kaudu kokku 154 korterit ja ridaelamu boksi (42% tehingute koguarvust), müüdi 38 maja (10%), müüdi 40 krunti või maatükki (11%) ja 13 äriobjekti (sh ka OÜ ja garaažid, 4%).

Üüriti välja 70 korterit (19% tehingute koguarvust) ja 52 äripinda (14%).

KONJUNKTUURI PROGNOOS

Ettevõtte prognoosib 2012. aasta kinnisvaraturul 2011. aasta trendi jätkumist. Ootame teatud kinnisvaraliikide väikest reaalhindade kasvu. Elanikkonna arvestatavat reaalpalka kasvu ei ole alust prognoosida. Kinnisvaraturu nõudlus kasvab peamiselt paremate laenuitingimuste ja tarbijaskonna suurenenud kindlustunde arvelt, mistõttu toimub säästude ulatuslikum kasutamine kinnisvaraostudel.

2012. TEGEVUSE EESMÄRGID

2012. aastal on ettevõtte tegevuse eesmärkideks endiselt efektiivsuse kasvatamine, milleks investeeritakse turundusse ning info- ja kommunikatsioonitehnoloogia arendamisse. Eesmärgiks on värvata kuni neli uut töötajat ning jätkuvalt töötajaid koolitada.

Peamised finantssuhtarvud

	2011	2010
Müügitulu	447 076	332 094
Müügitulu kasv, kahanemine	35%	14%
Puhaskasum, kahjum	33 836	39 025
Kasumi kasv, kahanemine	-13%	179%
Puhasrentaablus	8%	12%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,8	3,4
Varade rentaablus (ROA)	35%	59%
Omakapitali rentaablus (ROE)	52%	102%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2011 – müügitulu 2010) / müügitulu 2010 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2011 – puhaskasum 2010) / puhaskasum 2010 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku aasta keskmine * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku aasta keskmine * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	62 099	45 819	2
Nõuded ja ettemaksed	39 383	32 586	3
Varud	2 742	2 742	5
Kokku käibevara	104 224	81 147	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 045	0	
Materiaalne põhivara	2 980	760	6
Kokku põhivara	5 025	760	
Kokku varad	109 249	81 907	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	37 708	24 202	4, 9, 10
Kokku lühiajalised kohustused	37 708	24 202	
Kokku kohustused	37 708	24 202	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 172	19 174	11
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 616	-2 411	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 836	39 025	
Kokku omakapital	71 541	57 705	
Kokku kohustused ja omakapital	109 249	81 907	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	447 076	332 094	12
Muud äritulud	835	64	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-217 170	-149 340	13
Mitmesugused tegevuskulud	-124 740	-68 500	14
Tööjõukulud	-51 300	-63 020	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 200	-500	
Muud ärikulud	-14 866	-12 211	16
Ärikasum (kahjum)	38 635	38 587	
Finantstulud ja -kulud	517	438	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	39 152	39 025	
Tulumaks	-5 316	0	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 836	39 025	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	38 635	38 587	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 200	500	6
Kokku korrigeerimised	1 200	500	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 348	5 326	
Varude muutus	0	-2 742	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	13 794	-7 038	
Kokku rahavood äritegevusest	45 281	34 633	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 768	0	
Antud laenud	-30 300	-43 140	
Antud laenude tagasimaksed	30 224	27 738	
Laekunud intressid	225	432	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 619	-14 970	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-953	0	
Makstud intressid	-113	0	
Makstud dividendid	-20 000	0	18
Makstud ettevõtte tulumaks	-5 316	0	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-26 382	0	
Kokku rahavood	16 280	19 663	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	45 819	26 156	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	16 280	19 663	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	62 099	45 819	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	19 174	1 917	-2 411	18 680
Aruandeaasta kasum (kahjum)			39 025	39 025
31.12.2010	19 174	1 917	36 614	57 705
Aruandeaasta kasum (kahjum)			33 836	33 836
Makstud dividendid			-20 000	-20 000
Muud muutused omakapitalis	-2		2	0
31.12.2011	19 172	1 917	50 452	71 541

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Uus Maa Tartu büroo 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Uus Maa Tartu büroo kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurosooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse.

Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga $15,6466 \text{ EEK} = 1 \text{ EUR}$.

2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid koostatakse eurodes.

Raha

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

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid ostjate vastu.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused) või soetusmaksumuses. Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning ebatõenäoliselt laekuvad summad on kajastatud kuludes ja bilansist välja kantud.

Nõuete allahindluskulu (ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest tekkinud kulu) on kajastatud muu tegevuskuluna. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumine on kajastatud nõuete allahindluskulu vähendamisenä.

Intressitulud antud laenudest tulenevatelt nõuetelt on kajastatud kasumiaruande real „Finantstulud ja –kulud“.

Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud on algselt võetud arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varud on hinnatud bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus (s.o väärtus, mis leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks).

OÜ Uus Maa Tartu büroo on varude all kajastanud lühiajalist investeringut väärtpaberitesse, mis on omandatud eesmärgiga need edasi müüa.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud on bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639.12 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639.12 euro, kajastatakse väheväärtusliku põhivarana ja kantakse vara kasutusele võtmise hetkel kuludesse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektide amortiseeritav osa kantakse kuludesse objekti kasuliku eluea jooksul. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäärad aastast põhivara gruppidele:

masinad ja seadmed 20-33%

muu materiaalne põhivara 20-33%

Vara on hakatud amortiseerima alates hetkest, mil see on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas.

Vara amortiseerimine on lõpetatud, kui vara amortiseeritav osa on täielikult amortiseerunud või kui vara on lõplikult kasutusest eemaldatud, samuti siis, kui vara on ümberklassifitseeritud müügiotel põhivaraks (olenemata sellest, et vara on kasutatud kuni müügini ettevõtte põhitegevuses). Ajutiselt kasutusest eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, on klassifitseeritud ümber müügiotel põhivaraks ja kajastatud bilansis käibevarana. Müügiotel põhivara on kajastatud bilansilises maksumuses või õiglases väärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Kapitalirendile võetud põhivarade arvestusmeetodit on kirjeldatud vastavas lisas.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639.12 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja sedamed	3-5 aastat
Muu materiaalne põhivara	3-5 aastat

Rendid

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

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara on võetud bilansis arvele vara soetusmaksumuses. Rendimaksed on jaotatud finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud on jaotatud rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad, kui nad vastavad põhivara määratlusele, on amortiseeritud sarnaselt omandatud põhivaraga.

Kasutusrendimaksed on kajastatud rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuulavas summas.

Pikaajalised finantskohustused on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses. Pikaajalistelt kohustustelt intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit. Kui pikaajalise kohustuse sisemine intressimäär erineb lepingus fikseeritud intressimäärast, on see võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga

sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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, 2011.a maksumääraga 21/79 (ka a 2008-2010 kehtis maksumäär 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.

Dividendide välja kuulutamise otsuse tühistamisel väljamaksmata osas kajastatakse ettevõtte tulumaksu kasumiaruandes tulumaksukulu vähendusena.

Seotud osapooled

OÜ Uus Maa Tartu büroo aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikega seotud ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel selle eest saadaoleva tasu õiglases väärtuses, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal on reservkapitali kantud 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)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	1 253	500
Arvelduskontod	60 846	45 319
Kokku raha	62 099	45 819

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	11 434	5 522
Ostjatelt laekumata arved	11 434	5 522
Muud nõuded	27 814	26 961
Laenunõuded	25 833	25 757
Intressinõuded	1 621	1 204
Muud nõuded	360	0
Ettemaksed	135	104
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 383	32 587

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 126	0	1 724
Üksikisiku tulumaks	0	529	0	1 496
Erisoodustuse tulumaks	0	36	0	48
Sotsiaalmaks	0	1 228	0	2 761
Kohustuslik kogumispension	0	32	0	1
Töötuskindlustusmaksed	0	149	0	351
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	4 100	0	6 381

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiks ostetud kaubad	2 742	2 742
Müügiks ostetud väärtpaberid	2 742	2 742
Kokku varud	2 742	2 742

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009				
Soetusmaksumus			2 500	2 500
Akumuleeritud kulum			-1 240	-1 240
Jääkmaksumus			1 260	1 260
Amortisatsioonikulu			-500	-500
31.12.2010				
Soetusmaksumus			2 500	2 500
Akumuleeritud kulum			-1 740	-1 740
Jääkmaksumus			760	760
Ostud ja parendused	1 421	1 421	1 998	3 419
Amortisatsioonikulu	-248	-248	872	624
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	-1 823	-1 823
31.12.2011				
Soetusmaksumus	1 421	1 421	2 675	4 096
Akumuleeritud kulum	-248	-248	-868	-1 116
Jääkmaksumus	1 173	1 173	1 807	2 980

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Renditud masinad ja seadmed	0	0		
Kapitalirendikohustused kokku	0	0		
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Renditud masinad ja seadmed	0	0		
Kapitalirendikohustused kokku	0	0		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	2011	2010
Masinad ja seadmed	489	0
Muu materiaalne põhivara	169	304
Kokku	658	304

2011.a renditud põhivara kapitalirendilepingute

- intressimäär oli 16%
- alusvaluuta EUR
- rendilepingute lõpptähtaeg 20.12.2011

Kapitalirendilepingu alusel soetatud vara intressikulu oli aruandeaastal 125 eurot.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	19 582	397
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	16 143	0
1-5 aasta jooksul	11 044	0

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	28 806	11 508	
Võlad töövõtjatele	4 802	5 007	10
Maksuvõlad	4 100	6 381	4
Muud võlad	0	1 306	
Muud viitvõlad	0	1 306	
Kokku võlad ja ettemaksed	37 708	24 202	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasude kohustus	3 121	3 205
Puhkusetasude kohustus	1 681	1 802
Kokku võlad töövõtjatele	4 802	5 007

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	19 172	19 174
Osade arv (tk)	2	2
2011.a detsembris konverteeriti OÜ Uus Maa Tartu büroo osakapital ümber eurodesse lähtudes kehtivast vahetuskursist 1EUR =15,6466 EEK. Olemasoleva 300 000 krooni suuruse osakapitali väärtuseks kujunes 19 173,49 eurot. Ümardades saadud summa allapoole, säilitades osade proportsioone, määrati uueks osakapitaliks 19 172 (üheksateist tuhat üks sada seitsekümmend kaks) eurot. Osakapitali ümardamisel tekkinud vahe summas 1,49 eurot kanti raamatupidamises eelmiste perioodide jaotamata kasumisse. Peale osakapitali konverteerimist eurodesse moodustus kaks võrdset osa, kumbki suurusega 9 586 eurot. Kroonide eurodeks ümberarvestamine ei mõjutanud osadega seotud õigusi ja osade nimiväärtuste suhet osakapitalisse. Osade nimiväärtuste ümberarvestamise tulemi ümardamisel ei ole õiguslikku tähendust. Osaühingu osanike koosolekul, samuti koosolekuta otsustamisel, annab osaühingu iga üheeurone osa ühe hääle.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	447 076	332 094
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	447 076	332 094
Kokku müügitulu	447 076	332 094
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara hindamisteenus	54 210	55 924
Kinnisvara vahendusteenus	350 514	262 374
Kinnisvaraalased konsultatsioonid ja muu teenus	23 886	13 796
Projektijuhtimine	18 466	0
Kokku müügitulu	447 076	332 094

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	208 665	148 076
Muud	8 505	1 264
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	217 170	149 340

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	35 306	18 693
Mitmesugused bürookulud	25 872	9 274
Lähetuskulud	823	70
Koolituskulud	3 586	2 938
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 197	1 467
Muud	57 956	36 058
Kokku mitmesugused tegevuskulud	124 740	68 500

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	38 264	46 890
Sotsiaalmaksud	13 036	16 131
Kokku tööjõukulud	51 300	63 021
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	6

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum valuutakursi muutustest	0	1
Frantsiisitasu	13 278	9 897
Muud	1 588	2 313
Kokku muud ärikulud	14 866	12 211

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	642	438
Intressitulu hoiustelt	53	23
Intressitulu laenudelt	589	415
Intressikulud	-125	0
Intressikulu kapitalirendilt	-125	0
Kokku finantstulud ja -kulud	517	438

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

	2011		2010	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	20 000	5 316	0	0
Kokku	20 000	5 316	0	0

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	40	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	17	637	15	92
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 723	0	22 284	0

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	12 831	922	1 504	300
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 125	30 774	0	3 880

OÜ Uus Maa Tartu büroo ei ole 2011. a tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Uus Maa Tartu büroo (registrikood: 11043053) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN JALAKAS	Juhatuse liige	29.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 616
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 836
Kokku	50 452
Jaotamine	
Dividendideks	38 344
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 108
Kokku	50 452

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 616
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 836
Kokku	50 452
Jaotamine	
Dividendideks	38 344
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 108
Kokku	50 452

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	447076	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Erkki Luhamaa	37403092710		9586 EUR
Osaühing Rosmar	10085902		9586 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7441144
Faks	+372 7338931
E-posti aadress	tartu@uusmaa.ee
Veebilehe aadress	www.uusmaa.ee