

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30-06-2009

Liana Kaar

352 045

OÜ UUS

2008. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Uus 29-2 10111 Tallinn Eesti Vabariik
Registrikood:	10989288
Telefon:	372 6 406 851
Faks:	372 6 406 853
EMTAK:	68321
E-mail:	uus29@smail.ee
Audiitor:	T.Villemsi Audiitorbüroo OÜ
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2008-31.12.2008

Lisatud dokumendid:

Audiitori järeldus-otsus (Sõltumatu audiitori aruanne)
Müügitulu lähtudes Eesti Majanduse tegevusalade klassifikaatorist
(EMTAK)



Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	6
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	6
Bilanss.....	7
Kasumiaruanne [SKEEM 1].....	8
Rahavoogude aruanne.....	9
Omakapitali muutuste aruanne.....	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	11
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	11
Lisa 1 Raha ja pangakontod.....	14
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed.....	14
Lisa 3 Varud.....	14
Lisa 4 Lühi- ja pikaajalised nõuded.....	15
Lisa 5 Maksud.....	15
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	15
Lisa 7 Tütar- ja sidusettevõttjad.....	16
Lisa 8 Muud aktsiad ja väärtpaberid.....	16
Lisa 9 Materiaalne põhivara.....	17
Lisa 10 Laenukohustused.....	17
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed.....	18
Lisa 12 Muud võlad.....	18
Lisa 13 Omakapital.....	18
Lisa 14 Müügitulu.....	19
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	19
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud.....	19
Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega.....	20
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE.....	21
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK.....	22
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele.....	23
OÜ Uus müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le.....	24



ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Uus peamiseks tegevusalaks kinnisvara haldamine.

OÜ-l Uus on 2 palgalist töötajat.

Juriidiline aadress:	Uus 29-2 10111 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10989288
Telefon:	372 6 406 851
Faks:	372 6 406 853
E-mail:	uus29@smail.ee
Audiitor:	T.Villemsi Audiitorbüroo OÜ



OÜ Uus tegevusaruanne 2008 a.

Sissejuhatus

2008.a. jätkus äritegevus hoonete haldamisel ja kinnisvara arenduse osas.

Tulud

2008.a. aastal oli realiseerimise müügitulu 1 360 141 krooni. Äritegevus on stabiilne.

Kulud

2008.a. aastal olid ärikulud 1 257 615 krooni.

Kasum

2008.a. aastal oli tegevuskasum 102 526 krooni ja puhaskahjum -20 882 154 krooni.

Investeeringud

Aruandeaastal pikaajalisi investeeringuid ei tehtud.

Tütar- ja sidusettevõtted

2008. aastal oli OÜ Uus sidusettevõtteks AS Elias.

Personal

2008. aastal oli OÜ-l Uus 2 töötajat, kelle töötasuks maksti 110 244 krooni, s.h. juhatuse liikme töötasu 94 764 krooni.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2008.a. põhiliseks suunaks on jätkata hallatavate hoonete võimalikult efektiivset haldamist ning jätkuvalt uurida võimalusi kinnisvarainvesteeringuteks.

Suhtarvude baasil saab lõppenud majandusaastat iseloomustada järgnevalt:

	2008	2007		2008	2007
Müügi- ja äritulu (kr)	1 360 141	1 629 412	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,35	2,87
Puhasrentaablus	0	513 %	ROA	0	12,0 %
Puhaskasum (kr)	-20 881 854	8 365 977	ROE	0	13,5 %
Kasumi kasv %	0	- 72,8 %			

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2008 - müügitulu 2007) / müügitulu 2007 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2007 - puhaskasum 2006) / puhaskasum 2006 * 100

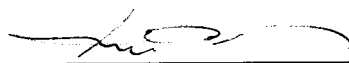


Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

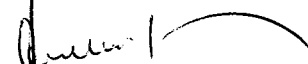
ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100



Tallinn,30. juuni.....2009.a.

Juhatusel liige
Tõnu Pullerits



Tallinn,30. 06.....2009.a.

Juhatusel liige
Ilmar Pullerits



Tallinn,30.06.....2009.a.

Juhatusel liige
Monika Pullerits



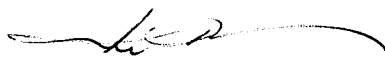
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 7 kuni 20 toodud OÜ Uus 2008 raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

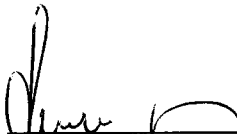
Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Uus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



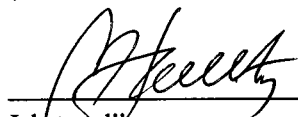
Tallinn, 30. juuni 2009.a.

Juhatus liige
Tõnu Pullerits



Tallinn, 30. 06 2009.a.

Juhatus liige
Ilmar Pullerits



Tallinn, 30. 06 2009.a.

Juhatus liige
Monika Pullerits



Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	262 957	13 105 127
Nõuded ja ettemaksed	2	133 731	237 619
Varud	3	675	675
Käibevara kokku		397 363	13 343 421
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6,7,8	46 492 986	55 995 273
Materiaalne põhivara	9	201 216	284 393
Põhivara kokku		46 694 202	56 279 666
VARAD KOKKU		47 091 565	69 623 087
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	11	4 126 426	4 655 544
Lühiajalised kohustused kokku		4 126 426	4 655 544
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	10	0	1 000 000
Muud pikaajalised võlad	12	1 762 500	1 782 750
Pikaajalised kohustused kokku		1 762 500	2 782 750
KOHUSTUSED KOKKU		5 888 926	7 438 294
Omakapital			
Osakapital	13	3 081 700	3 081 700
Kohustuslik reservkapital		308 170	308 170
Ülekurss		1 072 560	1 072 560
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		57 622 363	49 356 386
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-20 882 154	8 365 977
OMAKAPITAL KOKKU		41 202 639	62 184 793
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		47 091 565	69 623 087

Lisad lehekülgedel 14 kuni 20 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....**30.06.09**.....
 Signature/allkiri.....**[Signature]**.....
 AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

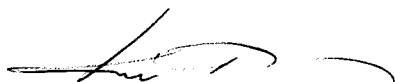


Kasumiaruanne (skeem 1)
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	14	1 360 141	1 629 412
Muud äritulud		0	2 073
Kaubad, toore, materjal ja teenused	15	-669 351	-859 715
Mitmesugused tegevuskulud	16	-314 485	-275 748
Tööjõukulud			
Palgakulu		-110 244	-130 044
Sotsiaalmaks		-46 752	-56 845
Tööjõu kulud kokku		-156 996	-186 889
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9	-101 656	-104 721
Muud ärikulud		-15 127	-23 760
Ärikasum		102 526	180 652
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeringutelt sidusettevõtjatesse	7	-21 835 180	8 315 300
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteringutelt		996 756	140 973
Intressikulud		-138 317	-294 772
Muud finantstulud ja -kulud		22 061	23 824
Finantstulud ja -kulud kokku		-20 984 680	8 185 325
Kasum(-kahjum) enne tulumaksustamist		-20 882 154	8 365 977
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)		-20 882 154	8 365 977

Lisad lehekülgedel 14 kuni 20 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....20.06.09.....
Signature/allkiri.....
AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS



Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		102 526	180 652
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9	101 656	104 721
Kasum/kahjum (-/+) põhivara müügist ja mahakandmisest		0	3 333
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		102 384	-75 261
Varude muutus		0	7 764
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-229 119	71 398
Makstud intressid		-98 567	-31 450
Saadud intressid		30 177	9 866
Kokku rahavood äritegevusest		9 057	271 023
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	9	-18 479	-11 093
Materiaalse põhivara müük		0	20 000
Muude finantsinvesteeringute soetus		-13 613 264	-18 994 255
Muude finantsinvesteeringute müük		836 916	30 915 610
Aktsiate müük		1 103 600	0
Saadud dividendid	7	300 000	300 000
Antud laenud		-100 000	0
Antud laenude tagasimaksed		100 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-11 391 227	12 230 262
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10	0	1 000 000
Saadud laenude tagasimaksed		-1 360 000	-320 000
Makstud dividendid		-100 000	-100 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 460 000	580 000
Rahavood kokku		-12 842 170	13 081 285
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	13 105 127	23 842
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-12 842 170	13 081 285
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	262 957	13 105 127

Lisad lehekülgedel 14 kuni 20 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 30.06.09.....
 Signature/allkiri.....
 AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS



Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Ülekurss	Kohust. reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	3 081 700	1 072 560	308 170	49 456 386	53 918 815
Makstud dividendid	0	0	0	-100 000	-100 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	8 365 977	8 365 977
Saldo seisuga 31.12.2007	3 081 700	1 072 560	308 170	57 722 363	62 184 793
Makstud dividendid	0	0	0	-100 000	-100 000
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	-20 882 154	-20 882 154
Saldo seisuga 31.12.2008	3 081 700	1 072 560	308 170	36 740 209	41 202 639

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 13.

Lisad lehekülgedel 14 kuni 20 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.



Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 20.06.09.....
 Signature/allkiri.....
 AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Uus 2008. 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. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arveldusarvel olevat raha.

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemissuhtel hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemissuhtel soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) omakapitalis finantsvarade ümberhindluse reservis või kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

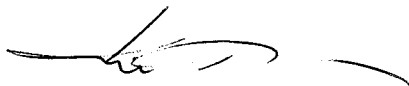
Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identiteetseerimiseks

Date/kuupäev..... 30.06.09.....

Signature/allkiri.....

AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS



Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeinguobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeinguobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeingu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeinguobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeinguobjekti omakapitalis (nii muutused investeeinguobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega. Osalust omandatud sidusettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad ja osad“.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 7 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Muud masinad ja seadmed 5 aastat



Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....30.06.09.....
 Signature/allkiri.....
 AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede 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. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) 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 kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt. 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.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 20.06.09.....

Signature/allkiri.....

AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

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 -osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Näidisaruandes on terminoloogia nii aktsiaseltside kui osaühingute tarbeks, aga kuna praegusel konkreetsel juhul on tegu osaühingu aastaaruandega, siis tuleks viited OÜ-le ja osanikele arvestusmeetodite üldiseloomustustest välja võtta.

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2008	31.12.2007
Pangakontod	60 796	10 522
Sularaha kassas	2 161	82
Tähtajaline hoius	200 000	13 094 523
Raha ja pangakontod kokku	262 957	13 105 127

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	57 530	130 371
<i>s.h Ostjalt laekumata arved</i>	<i>101 603</i>	<i>130 371</i>
<i>Ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	<i>-44 073</i>	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	0	19 693
Ettemaksed teenuste eest	8 800	12 038
Muud lühiajalised nõuded	67 401	75 517
<i>s.h Muud viitlaekumised</i>	<i>11 051</i>	<i>19 167</i>
<i>Muud nõuded (lisa 4)</i>	<i>56 350</i>	<i>56 350</i>
Nõuded ja ettemaksed kokku	133 731	237 619

Lisa 3 Varud

	31.12.2008	31.12.2007
Ettemaksed tarnijatele	675	675
Varud kokku	675	675

Varasematel perioodidel teostatud varude allahindlusi käesoleval ega ka eelmisel aastal tühistatud ei ole. Aruandeaastal varusid alla ei hinnatud ega kuludesse ei kantud.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....20.06.09.....
 Signature/allkiri.....
 AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Lisa 4 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Muud nõuded	56 350	56 350	2009	0
Kokku	56 350	56 350		

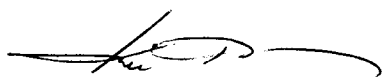
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Muud nõuded	56 350	56 350	2008	0
Kokku	56 350	56 350		

Lisa 5 Maksud

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	532	0	564
Käibemaks (lisa 2)	0	3 688	19 693	0
Üksikisiku tulumaks	0	5 847	0	10 777
Sotsiaalmaks	0	6 900	0	7 504
Kohustuslik kogumispension	0	316	0	352
Töötuskindlustusmaks	0	166	0	182
Kokku	0	17 449	19 693	19 379

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (lisa 7)	33 052 698	55 600 561
Muud aktsiad ja väärtpaberid (lisa 8)	13 440 288	394 712
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	46 492 986	55 995 273



Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 10.06.09.....
 Signature/alkiri.....
 AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Lisa 7 Sidusettevõtjad

2008. a omas OÜ Uus osalust järgmises sidusettevõttes:

Asukoht	AS Elias	KOKKU
	Eesti	
	Kinnisvaraga seonduvad teenused	
Põhitegevusala		
Osaluse % aasta alguses	33,33	33,33
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	55 600 561	55 600 561
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	55 600 561	55 600 561
Omandatud osalused		
Saadud dividendid	-300 000	-300 000
Osanike täiendav sissemakse*	-412 683	-412 683
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum	-21 835 180	-21 835 180
Osaluse % aasta lõpus	33,33	33,33
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	33 052 698	33 052 698
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	33 052 698	33 052 698

* Aruandeperioodil toimus äriühendus ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel, mille käigus AS Elias omandas ühist kontrolli omavate isikutelt AS Apotheka Magistratus aktsiad. Juhendi RTJ 11 kohaselt kajastatakse ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühenduse puhul vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kui osanike täiendavat sissemakset omandatava ettevõtte omakapitali.

Lisa 8 Muud aktsiad ja väärtpaberid

	31.12.2008	31.12.2007
Muud aktsiad ja väärtpaberid (lisa 6)		
Varavalitsemisleping	162	212
Avaroni portfelli	13 440 126	350 000
Õiglas väärtuses muutustega läbi omakapitali kokku	13 440 288	350 212
Aktsiad (õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav)	0	44 500
Korrigeeritud soetusmaksumuses kokku	0	44 500
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	13 440 288	394 712

Initialled for identification purposes only

Ailkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 30.06.09.....

Signature/allkiri.....

AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Lisa 9 Materiaalne põhivara

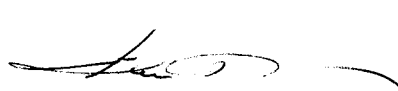
	Masinad ja seadmed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006		
Soetusmaksumus	519 025	519 025
Akumuleeritud kulum	-117 672	-117 672
Jääkmaksumus	401 354	401 354
2007. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused perioodi jooksul	11 093	11 093
Müük	-28 000	-28 000
Amortisatsioonikulu	-104 721	-104 721
Müüdud põhivara kulum	4 667	4 667
Saldo seisuga 31.12.2007		
Soetusmaksumus	502 119	502 119
Akumuleeritud kulum	-217 726	-217 726
Jääkmaksumus	284 393	284 393
2008. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused perioodi jooksul	18 479	18 479
Amortisatsioonikulu	-101 656	-101 656
Saldo seisuga 31.12.2008		
Soetusmaksumus	520 597	520 597
Akumuleeritud kulum	-319 381	-319 381
Jääkmaksumus	201 216	201 216

Lisa 10 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2008	üle 5 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajalised laenukohustused	0	0		
Kokku	0	0		

	Saldo 31.12.2007	üle 5 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajalised laenukohustused	1 000 000	1 000 000	31.07.2014.a.	6% aastas
Kokku	1 000 000	1 000 000		

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes.



Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identitiseerimiseks
 Date/kuupäev.....20.06.09.....
 Signature/allkiri.....
 AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	67 765	94 054
Võlad töövõtjatele	7 090	7 090
Maksuvõlad (lisa 5)	17 449	19 379
Muud võlad (lisa 12)	4 024 997	4 528 558
Saadud ettemaksed	9 125	6 463
Võlad ja ettemaksed kokku	4 126 426	4 655 544

Lisa 12 Muud võlad

	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Tagasimakse tähtaeg
Võlad sidusettevõtjatele (lisa 17)	1 762 500	0	0	1 762 500	31.07.2014
Muud viitvõlad	348	348			
Muud võlad	4 024 649	4 024 649	0	0	01.02.2009
Kokku	5 787 497	4 024 997	0	1 662 750	

	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Tagasimakse tähtaeg
Võlad sidusettevõtjatele (lisa 17)	1 662 750	0	0	1 662 750	31.07.2014
Muud viitvõlad	1 887	1 887			
Intressivõlad	60 000	60 000			
Muud võlad	4 586 671	4 466 671	120 000	0	01.02.2009
Kokku	6 311 308	4 528 558	120 000	1 662 750	

Pikaajalised võlakohustused sidusettevõtjatele on intressita, kohustust on diskonteeritud sisemise intressimääraga 6%.

Kõik pikaajalised võlad on Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 13 Omakapital

Osakapital üldsummas 3 081 700 krooni koosneb 2 osast:
40 000 krooni ja 3 041 700 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2008 moodustas 36 740 209 (31. detsember 2007: 57 722 363) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 29 024 765 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 7 715 444 krooni. Seisuga 31. detsember 2007 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 45 600 667 krooni, millega oleks kaasnud tulumaks summas 12 121 696 krooni.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....20.06.09.....
Signature/allkiri.....
AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Lisa 14 Müügitulu

OÜ Uus müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Tulud hooldustasudest	1 100 797	1 257 458
Tulud kinnisvara-alastest konsultatsioonidest	11 000	167 300
Muud teenused, s.h. kommunaal-, elekter-, side-, kaabeltelevisiooni- ja mitmesugused hooldusteenused	248 344	240 654
Kokku	1360 141	1 629 412

OÜ Uus käive toimus 100% Eesti Vabariigis.

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2008	2007
Kaubad müügiks	659 308	850 523
Töövahendid ja inventar	10 043	9 192
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	669 351	859 715

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

	2008	2007
Kinnisvarateenuste ostukulud	0	3 500
Remondikulud	111 732	50 230
Hooldustööde kulud	48 321	68 922
Sidekulud	17 045	16 434
Transpordikulud	38 581	64 408
Kindlustuskulud	12 893	14 221
Komandeeringukulud	0	19 365
Muud teenused	41 840	38 668
Kahjum ebatõenäoliselt laekuvatest arvetest	44 073	0
Mitmesugused tegevuskulud kokku	314 485	275 748



Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....20.06.07.....
 Signature/alikiri.....
 AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS

Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Uus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. Omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid
- d. sidusettevõtjaid.

OÜ Uus on 2007 ning 2008. a ostnud teenuseid ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Omanikud	0	27 611	0	28 039
Sidusettevõtted	11 247	0	11 247	0
Teenuste ost-müük kokku	11 247	27 611	11 247	28 039

2008a. tagastati omanikele saadud laenu 360 000 krooni (2007.a.320 000 krooni), tasuti omanikele intressi 9 900 krooni (2007.a. 31 450 krooni).

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
Omanikud	2 878	2 203
Lühiajalised nõuded kokku	2 878	2 203
Omanikud	4 024 649	4 466 671
Sidusettevõtted	0	885
Lühiajalised kohustused kokku	4 227 556	4 467 556
Omanikud	0	120 000
Sidusettevõtted	1 762 500	1 662 750
Pikaajalised kohustused kokku	1 762 500	1 782 750

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2008.a nii nagu ka 2007.a moodustatud allahindluseid.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....10.06.09.....
 Signature/allkiri.....
 AUDIITORBÜROO TOOMAS VILLEMS



SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE**OÜ UUS OSANIKELE**

Oleme auditeerinud OÜ UUS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaids. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 7 kuni 20, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

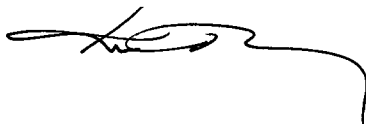
Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ UUS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 30. juunil 2009.a.

Toomas Villems
Vannutatud audiitor



MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

OÜ Uus juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2008. aasta puhaskahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvel.

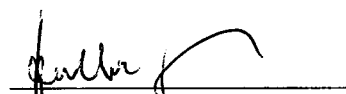


Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

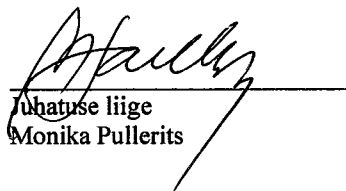
OÜ Uus 2008. a majandusaasta aruande allkirjastamine 30. 062009.a.



Juhatuse liige
Tõnu Pullerits



Juhatuse liige
Ilmar Pullerits



Juhatuse liige
Monika Pullerits



OÜ Uus müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2008
68321	Hoonete ja üürimajade haldus (korteriühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	1 100 797
68329	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	12 500
81101	Hoonehalduse abitegevused	246 844
	Müügitulu kokku	1360 141

