

OÜ Uus Koda

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

2008. majandusaasta aruanne

30. 06. 2009

18 lk 101757

Atall

2008. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ärinimi	OÜ Uus Koda
Äriregistri kood	11476496
Aadress	Vilja 14, Võru 65609
Telefon	78 30 602; 504 2554
Faks	78 30 601
E-post	info@uuskoda.ee
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine
Põhitegevusala EMTAK 2008	L68201
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2008
Juhataja	Heiki Moltsaar
Lisatud dokumendid	Osanike nimekiri


Heiki Moltsaar
juhatuse liige

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	4
BILANSS.....	5
KASUMIARUANNE.....	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	7
OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.....	9
Lisa 2. Raha	11
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed.....	11
Lisa 4. Lühiajalised laenunõuded.....	11
Lisa 5. Materiaalne põhivara.....	11
Lisa 6. Lühiajalised kohustused.....	11
Lisa 7. Pikaajalised kohustused.....	12
Lisa 8. Võlad ja ettemaksed.....	12
Lisa 9. Maksuvõlad ja kohustused.....	12
Lisa 10. Viitvõlad.....	12
Lisa 11. Müügitulu.....	13
Lisa 12. Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	13
Lisa 13. Mitmesugused tegevuskulud.....	13
Lisa 14. Finantstulud, kulud.....	13
Lisa 15. Rahavoogude aruandele.....	14
OÜ Uus Koda aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK).....	15
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek.....	16
Juhatuse allkirjad 2008. majandusaasta aruandele.....	17
Osanike nimekiri bilansipäeva seisuga.....	18



Heiki Moltsaar
juhatuse liige

TEGEVUSARUANNE

OÜ Uus Koda tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute teostamine ja äriruumide üürimine. Kinnisvara haldamisega seotud haldus- ja hooldusteenused ostetakse sisse.

Aruandeperioodil tehti kinnisvarainvesteeringuid põhivarasse 25 miljoni krooni ulatuses. Esimesel majandusaastal mõjutas tugevalt majandustulemit laenulepingu ja hüpoteegi seadmise lepingute ühekordsed tasud. Kuigi majandusaasta tulem on negatiivne, toimub tegevus siiski äriplaani kohaselt, mille järgi jõuab ettevõtte jooksvasse kasumisse neljandal majandusaastal.

Ettevõttes töötajaid ei ole. Tegevust korraldab kaheliikmeline juhatuse, kellele eraldi juhatuse liikme tasusid ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud 2008 majandusaastal olid järgmised:

	2008
Müügitulu	1 509 262
Puhaskasum	-1 101 609
Puhasrentaablus	-73
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1
ROA	-4
ROE	110

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / äritulud * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seotud riskid ettevõtte tegevusmahtude juures tegevuskasumile mõju ei avalda.

Heiki Moltsaar

juhatuse liige



18.05.2009



Heiki Moltsaar
juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

OÜ Uus Koda juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 14 raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

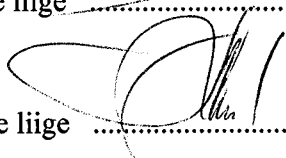
Juhatus kinnitab, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti Vabariigi hea raamatupidamisetavaga;
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Uus Koda finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Kõik teada olevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Uus Koda on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Heiki Moltsaar

juhatuse liige  18.05.2009

Andres Kõiv

Juhatus liige  18.05.2009


Heiki Moltsaar
juhatuse liige

BILANSS

	Lisa nr	31.12.2008
VARAD		
Käibevara		
Raha	2	71 309
Nõuded ja ettemaksed	3;4	2 072 981
Käibevara kokku		2 144 290
Põhivara		
Materiaalne põhivara	5	24 755 185
Põhivara kokku		24 755 185
VARAD KOKKU		26 899 475

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**KOHUSTUSED****Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused	6	716 328
Võlad ja ettemaksed	8	2 829 011

Lühiajalised kohustused kokku **3 545 339**

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenukohustused	7	24 355 745
------------------------------	---	------------

Pikaajalised kohustused kokku **24 355 745**

KOHUSTUSED KOKKU **27 901 084**

OMAKAPITAL

Osakapital		100 000
------------	--	---------

Aruandeaasta kasum (-kahjum) -1 101 609

Omakapital kokku **-1 001 609**

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU **26 899 475**



Heiki Moltsaar
juhatuse liige

KASUMIARUANNE

	Lisa nr	2008
Müügitulu	11	1 509 262
Äritulud kokku		1 509 262
Kaubad, toore, materjal ja teenused	12	-386 483
Mitmesugused tegevuskulud	13	-845 234
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	-244 815
Ärikulud kokku		-1 476 532
Ärikasum (-kahjum)		32 730
Finantstulud ja -kulud		784
Muud intressi- ja finantstulud		784
Muud intressi- ja finantskulud		-1 135 123
Finantstulud ja -kulud kokku	14	-1 134 339
Kasum enne tulumaksustamist		-1 101 609
Tulumaks		
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		-1 101 609



Heiki Moltsaar
juhatuse liige

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa nr	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum		32 730
Korrigeerimised		
põhivara kulumi allahindlus		244 815
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust		277 545
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	15	-272 981
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksude muutus	15	2 829 011
Makstud intressid (laen)	14	-1 135 123
Kokku rahavood äritegevusest		1 698 452
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	5	-25 000 000
Laekunud intressid	14	784
Antud laenud	4	-1 800 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-26 799 216
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud		25 600 000
Laenude tagasimaksed		-527 927
Osakute emiteerimine		100 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		25 172 073
Rahavood kokku		71 309
Raha jääk perioodi alguses		0
Raha jääk perioodi lõpus		71 309
Raha jäägi muutus		71 309

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil, selgitused on esitatud lisas 15.


Heiki Moltsaar
juhatuse liige

OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

	Aruandeaasta kasum, kahjum	K o k k u
Saldo seisuga 01.01.2008	0	0
Elmiste perioodide jaotamata kasum	0	0
2008.a. kasum (- kahjum)	-1 101 609	-1 101 609
Saldo seisuga 31.12.2008	-1 101 609	-1 101 609



Heiki Moltsaar
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Uus Koda 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamisetavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamisetava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Uus Koda kasumiaruanne on koostatud RTJ –2 lisas 2 toodud kasumiaruande skeem 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ülejäänud nõuete osas on ettevõtte juhtkond veendumusel, et need laekuvad. Kõik nõuded on kajastatud tegelikus väärtuses nende tekkimise momendil.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana neid varaobjekte, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kajastab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalsele põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	2 - 15%	3 - 50 aastat
Masinad ja seadmed	20 - 40%	2,5 - 5 aastat
Muu materiaalne põhivara	20 - 40%	2,5 - 5 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.



Heiki Moltsaar
juhatuse liige

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis oluliselt tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud maad, hooned, mida osatühing hoiab turu-väärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses.

Rendiarvestus

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud on jagatud finantskuluks, kindlustuseks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuste osutamisega kaasnevad kulutused.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil. Äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevara ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmused kajastatakse aastaaruandes sõltuvalt sellest, kas sündmust loetakse korrigeerivaks või korrigeeritavaks. Korrigeeritav sündmus on selline, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid ja selle mõju kajastatakse bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeritav sündmus ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest ning seda ei kajastata bilansis ega kasumiaruandes, küll avalikustatakse lisades.

Käesolevas aruandes on kajastatud kõik sündmused ja asjaolud, millised olid teada seisuga 18. mai 2009.a.



Heiki Moltsaar
juhatuse liige

Lisa 2. Raha

	31.12.2008
Arveldusarve Marfin Pank	71 309
Kokku	71 309

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	272 981
<i>s.h Ostjatelt laekumata arved</i>	<i>272 981</i>
Muud nõuded	1 800 000
<i>s.h Lühiajalised laenud</i> Lisa 4	<i>1 800 000</i>
Kokku	2 072 981

Lisa 4. Lühiajalised laenunõuded

OÜ Uus Koda andis detsembris 2008 lühiajalist laenu OÜ-le Dream Industries summas 2 400 000 krooni. Laenu tagastati 15. jaanuar 2009.

Lisa 5. Materiaalne põhivara

Kirjeldus	Maa ja Ehitised	Kokku
Algsaldo seisuga 01.01.2008	0	0
2008. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused perioodi jooksul	25 000 000	25 000 000
Amortisatsioonikulu	-244 815	-244 815
Saldo seisuga 31.12.2008		
Soetusmaksumus	25 000 000	25 000 000
Akumuleeritud kulum	-244 815	-244 815
Jääkmaksumus	24 755 185	24 755 185

Lisa 6. Lühiajalised kohustused

	31.12.2008
Laenukohustused (aruandeperioodil) Lisa 7	716 328
Kokku	716 328


 Heiki Moltsaar
 juhatuse liige

Lisa 7. Pikaajalised kohustused

	Saldo 31.12.2008	Tagasi maksta		Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Pikaajalised pangalaenud					baasintress
s.h Marfin Pank Eesti AS (Lisa 6)	15 072 073	716 328	14 355 745	25.07.2014	3,75% +euribor
Pikaajalised laenud ja võlakirjad					
s.h Ambur Invest OÜ	10 000 000	0	10 000 000	31.12.2018	1% kuus
Kokku	25 072 073	716 328	24 355 745		

OÜ Uus Koda sõlmis AS-ga Marfin Pank Eesti laenulepingu nr 4403/01/08 25. juuli 2008.a. Laenu summaks on 15 200 000 (viisteist miljonit kakssada tuhat) Eesti krooni. Lepingutasu oli 228 000 (kakssada kakskümmend kaheksa tuhat) Eesti krooni. Laenu tagastamise tähtpäev on 25. juuli 2014.a.

OÜ Uus Koda sõlmis 11. märts 2008.a OÜ-ga Ambur Invest laenulepingu nr AU-1 Laenu maksimaalseks summaks on 12 000 000 (kaksteist miljonit) Eesti krooni. Laenu tagastamise tähtpäev on 31. detsember 2018.a.

Lisa 8. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008
Ostjate ettemaksed	2 033 898
Võlad tarnijatele	417 473
Maksuvõlad Lisa 9	376 356
Võlad töövõtjatele ja muud viitvõlad Lisa 10	1 284
Kokku	2 829 011

Lisa 9. Maksuvõlad ja kohustused

	31.12.2008
	Maksuvõlg
Käibemaks	376 356
Kokku Lisa 8	376 356

Lisa 10. Viitvõlad

	31.12.2008
Muud viitvõlad	1 284
Kohustus aruandvale isikule	1 284
Kokku Lisa 8	1 284


Heiki Moltsaar
juhatuse liige

Lisa 11. Müügitulu

	2 008
Kauba ja teenuse müük 18%	817 034
Maksuvaba käive	692 228
Kokku	1 509 262

Kauba ja teenuse müük teostati Eesti Vabariigis.

Kogu tulu on teenitud ruumide rendist, kuna tegemist on kahe eraldi kinnistuga siis ühel objektil lisatakse üürile käibemaks aga teisel objektil mitte.

EMTAK – L68201 – enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Lisa 12. Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2 008
Elekter	105 394
Küte	222 993
Vesi- ja kanalisatsioon	39 012
Valve	5 240
Prügi	13 844
Kokku	386 483

Lisa 13. Mitmesugused tegevuskulud

	2 008
Kontorikulud	82
Teenused	286 580
Omanikukohustused	401 930
Käibemaksu proportsioon	-1 558
Tehnohooldus	44 787
Heakorradööd	113 413
Kokku	845 234

Lisa 14. Finantstulud, kulud

	2008
Finantstulud	784
Intressitulu arvelduskonto jäägilt	784
Finantskulud	1 135 123
Intressikulud	1 135 123
<i>sh laenu intressid</i>	<i>1 135 123</i>
Kokku	-1 134 339

Finantskuludes intressikulude all kajastatakse Marfin Pank Eesti AS-le tasutud laenuintresse ja Ambur Invest OÜ-le tasutud laenuintresse.



Heiki Moltsaar
juhatuse liige

Lisa 15. Rahavoogude aruandele

Järgnevalt on esitatud täpsem ülevaade rahavoogude aruandes esitatud äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste ning varude muutustest.

+ nõude või kohustuse kasv

- nõude või kohustuse vähenemine

	31.12.2008
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus kokku sh:	-272 981
Nõuded ostjate vastu	-272 981
Äritegevusega seotud kohustuste muutus kokku, sh	2 820 949
Ostjate ettemaksed	2 033 898
Võlad tarnijatele	417 473
Maksuvõlad	368 294
Muud viitvõlad	1 284



Heiki Moltsaar
juhatuse liige

OÜ Uus Koda aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)

EMTAK L68201 – enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus
1 510 045 krooni.



Heiki Moltsaar
juhatuse liige

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

2008. majandusaasta kasum (-kahjum) - 1 101 609

Kasumi jääk peale 2008. aruande kinnitamist - 1 101 609

Heiki Moltsaar

Juhatuse liige  18.05.2009



Heiki Moltsaar
juhatuse liige

Juhatuse allkirjad 2008. majandusaasta aruandele

OÜ Uus Koda juhatus on koostanud 2008. majandusaasta aruande.

Heiki Moltsaar

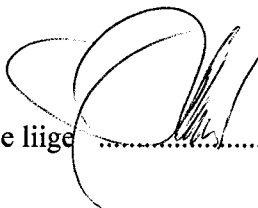
Juhatuse liige



18.05.2009

Andres Kõiv

Juhatuse liige



18.05.2009



Heiki Moltsaar
juhatuse liige

Osanike nimekiri bilansipäeva seisuga

1. **OÜ Ambur Invest**, aadress Võru linn, Vilja 14, postiindeks 65605, reg-nr 10986278, osa nimiväärtus viiskümmend tuhat (50 000) krooni.
2. **Andres Kõiv**, aadress Võru linn, Vilja 4-40, postiindeks 65606, isikukood 37203224912, osa nimiväärtus viiskümmend tuhat (50 000) krooni.



Heiki Moltsaar
juhatuse liige