

OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA

KONTSERN

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2010

Majandusaasta algus: 01.01.2010
Majandusaasta lõpp: 31.12.2010

Äriregistri kood: 10307231

Aadress: Rävala pst 6
10143 Tallinn

Telefon: +372 627 26 00
Faks: +372 627 26 01
E-post: uusmaa@uusmaa.ee

Aruandele lisatud dokumendid:

- Audiitori järeldusotsus
- Kasumi jaotamise ettepanek
- Müügitulu Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorite lõikes
- Osanike nimekiri

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
Arvestuspõhimõtted	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	14
Lisa 1 Lühiajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14
Lisa 4 Muud nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 5 Varud	15
Lisa 6 Tütarettevõtted	15
Lisa 7 Pikaajalised laenunõuded	15
Lisa 8 Materiaalne põhivara	16
Lisa 9 Kapitalirent	16
Lisa 10 L aenukohustused	17
Lisa 11 T õõjõukulud	17
Lisa 12 Muud võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Osa kapital	17
Lisa 14 Müüg itulu	18
Lisa 15 Se otud osapooled	18
Lisa 16 Emae ttevõtte konsolideerimata põhjaruanded	20
Majandusaasta aruande allkirjad	24



TEGEVUSARUANNE

Seisuga 31.12.2010 oli kontserni emaettevõtteks OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa ning 100% osalusega tütarettevõteteks OÜ Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa ning OÜ Uus Maa Invest.

2010.aasta oli kinnisvaraturule ühelt poolt väikese tõusu aasta ning teisalt juba tuleviku suunatud investeeringute aeg. Lõpetati Leedu tütarettevõtte UAB Simtas Vienas Protcentase pankrotiprotsess. Uus Maa Invest jätkas investeeringuid kinnisvarasse.

2009. aastal ettevõtte efektiivsust tagavate prioriteetide elluviimist jätkati ka 2010. aastal. Töötajate arv kasvas pisut ning lisati investeeringuid turundusse. Uute inimeste tööle võtmine oli üks aasta prioriteetidest.

2010. aasta juhtis Uus Maa Kinnisvarabürood Jaanus Laugus, keda toetas partnerite kolleegium koosseisus Mika Erik Sucksdorff ja Ville Jehe kes vahetus aasta viimases kvartalis Elari Tammega.

Uus Maa Kinnisvarabüroo konsolideerimisgrupi 2010. aasta kogukäive oli 15 923 744 krooni (2009.aastal 17 551 516 krooni) ja aruandeaasta puhaskasum 469 791 krooni (2009.aasta puhaskasum oli 4 923 078 krooni).

Aastaks 2011 prognoosime kinnisvaraturgu tulemuste poolest sarnaseks 2010. aastaga. Samuti prognoosime tehingute arvu ning hindade väikest kasvu. Seetõttu keskendub ettevõtte uute heade inimeste leidmisele ning jätkuvalt efektiivsuse kasvatamisele.

2011 aasta strateegiline tegevuskava:

- efektiivsuse kasvatamine töömeetodites;
- ettevõtte tegevusstandardite kinnistamine ja elluviimine;
- ratsionaalne ja kuluefektiivne majandamine;
- turuosa kasvatamine.
- uute inimeste leidmine

Majandusruumi mõju

2010.aastat võib nimetada OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maale makromajanduslikult juba soodsamaks aastaks. Eksportsektori suurepärase tulemused ning Eesti majanduse positiivne SKP kasv lisas inimeste positiivsust tuleviku osas mis kajastus ka julguses jälle laenu võtta. Ettevõtte majandustulemusi mõjutasid eeskätt järgmised tegurid:

- kinnisvaraturu stabiliseerumine ning positiivsem majanduskliima,
 - laenu taotlemine kinnisvarasektoris kergem. Inimeste suhtumine tulevikku oli positiivsem,
 - stabiliseerul turul oli mõningast ostuhuvi kasvu. Ostuotsuse langetamine veniv tänu võimaluste paljususele ning vähestele ostjaskonnale,
 - meedia sõnum kinnisvaraturu osas muutus positiivsemaks,
 - arendajad alustasid uute arendustega mis müüsid hästi
- arvestades, et majanduse stabiliseerumine ja uus tõus loob võimalusi tuleviku osas oleme ette valmistanud Uus Maa'd ning seetõttu usume, et oleme võimelised oma turuosa kasvatama. Uus Maa tugevusteks on professionaalne töökas meeskond, selge visioon ja strateegia.

Peamised finantssuhtarvud

	2010	2009
Müügitulu	15 923 744	17 551 516
Müügitulu kasv (-langus)	-9,3%	-65%
Puhaskasum	469 791	4 923 078
Kasumi kasv (-langus)	-90,4%	-2907%
Puhasrentaablus	2,95%	28%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,48	1,53
Varade rentaablus (ROA)	6,87%	105%
Omakapitali rentaablus (ROE)	21,24%	283%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2010 – müügitulu 2009) / müügitulu 2009 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2010 – puhaskasum 2009) / puhaskasum 2009 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Juhatusel liikmetele 2010.aastal tasusid makstud ei ole (2009.aastal ei makstud juhatuse liikmetele tasusid). Kogu kontserni töötajate brutopalk 2010 aastal oli 1,3 miljonit krooni (2009.aastal 2,2 miljonit krooni) ja keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 45 töötajat (2009.aastal 48 töötajat), sh töölepingu alusel töötas 9 inimest, maaklerid ja hindajad osutavad teenust võlaõigusseaduse alusel.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

BILANSS

(kroonides)

	Lisa	31.12.2010	31.12.2009
AKTIVA			
Käibevara			
Raha		1 372 475	1 156 367
Lühiajalised finantsinvesteeringud	1	129 039	0
Nõuded ostjate vastu	2	531 009	820 788
Muud nõuded ja ettemaksed	4	528 517	259 522
Varud	5	2 552 269	903 582
Käibevara kokku		5 113 309	3 140 259
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Pikaajalised ettemaksed rendi eest		83 361	83 361
Pikaajalised laenunõuded	7	84 000	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku		167 361	83 361
Materiaalne põhivara			
Masinad ja seadmed	8	1 404 979	1 315 591
Muu materiaalne põhivara	8	154 947	132 320
Materiaalne põhivara kokku	8	1 559 926	1 447 911
Põhivara kokku		1 727 287	1 531 272
AKTIVA (varad) KOKKU		6 840 596	4 671 531
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
Lühiajalised kohustused			
Pikaajaliste kapitalirendikohustuste tagasimaksed	9	280 655	346 862
Lühiajalised pangalaenud	10	1 451 772	0
Võlad tarnijatele		1 156 907	1 227 267
Võlad töövõtjatele		131 046	177 746
Maksuvõlad	3	130 871	83 230
Muud võlad ja ettemaksed	12	295 990	211 941
Lühiajalised kohustused kokku		3 447 241	2 047 046
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised kapitalirendikohustused	9	601 761	882 416
Pikaajaline laen	10	579 733	0
Pikaajalised kohustused kokku		1 181 494	882 416
Kohustused kokku		4 628 735	2 929 462
Omakapital			
Osakapital	13	240 613	256 300
Kohustuslik reservkapital		25 630	25 630
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		1 475 826	-3 462 939
Aruandeaasta kasum		469 792	4 923 078
Omakapital kokku		2 211 861	1 742 069
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU		6 840 596	4 671 531

KASUMIARUANNE

Skeem 1

(kroonides)

	Lisa	2010	2009
Müügitulu	14	15 923 744	17 551 516
Muud äritulud		431 762	8 684 443
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-7 759 638	-8 034 673
Mitmesugused tegevuskulud		-5 753 468	-6 305 474
Tööjõukulud			
Palgakulu	11	-1 317 036	-2 222 749
Sotsiaalmaksud	11	-450 865	-758 592
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	-519 060	-534 235
Muud ärikulud		-25 790	-1 623 568
Ärikasum (-kahjum)		529 649	6 756 668
Finantstulud ja -kulud investeringuult tütarettevõtetesse	6	0	21 478
Dividenditulud		8 800	0
Intressikulud		-49 870	-69 835
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-2 061	-262
Muud finantstulud ja -kulud		-16 726	-1 747 171
Kokku finantstulud ja -kulud		-59 857	-1 795 790
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		469 792	4 960 878
Tulumaks		0	-37 800
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)		469 792	4 923 078

RAHAVOOGUDE ARUANNE
(kroonides)

	Lisa	2010	2009
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		529 649	6 756 668
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	519 060	534 235
Kasum (kahjum) põhivara müügist		0	-28 101
Kasum (kahjum) jagunemisest		0	1 588 272
Kasum (kahjum) tütarettevõtte pankrotist		0	-7 861 474
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		350 969	1 091 010
Varude muutus		-1 648 687	-803 582
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		40 690	-452 807
Makstud intressid		-43 931	-68 179
Saadud intressid		6 077	18 942
Kokku rahavood äritegevusest		-246 173	774 984
Rahavood investeerimistegevusest			
Rahavood jagunemisest		0	-109 726
Raha väljaminek, tütarettevõtte pankrot		0	-192
Tütarettevõtete müük		0	-318 941
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	8	-685 312	-11 745
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		54 238	60 628
Lühiajaliste finantsinvesteeringute soetus		-166 060	0
Lühiajaliste finantsinvesteeringute müük		58 518	0
Antud laenud		-529 000	-55 000
Antud laenude tagasimaksed		48 280	317 530
Saadud dividendid		8 800	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 210 536	-117 446
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		2 201 742	224 000
Saadud laenude tagasimaksed		-180 000	-2 982 017
Osakapitali sissemaks		0	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	9	-346 864	-357 175
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		1 674 878	-3 115 192
Rahavood kokku		218 169	-2 457 654
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 156 367	3 614 283
Raha ja raha ekvivalentide muutus		218 169	-2 457 654
Valuutakursimuutuste mõju		-2 061	-262
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 372 475	1 156 367

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(kroonides)

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
31.12.2008	100 000	10 000	-3 291 009	-3 181 009
Ühinemine	156 300	15 630	-171 930	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	4 923 078	4 923 078
31.12.2009	256 300	25 630	1 460 139	1 742 069
Osakapitali konverteerimine eurodesse	-15 687	0	15 687	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	469 792	469 792
31.12.2010	240 613	25 630	1 945 618	2 211 861

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja meetodid

Üldpõhimõtted

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Aruande koostamisel on kasutatud juhtkonna hinnanguid, sh näiteks põhivara kasuliku eluea hindamisel ja nõuete allahindluste puhul. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Varad ja kohustused on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustustena on näidatud kohustused, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustused on näidatud pikaajalistena.

Kasumiaruandes on kulud liigitatud Eesti raamatupidamise seaduse skeem 1 kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Ühinemine

2009 aastal reorganiseeriti kontserni struktuur. Kuni 1.1.2009 oli kontserni emajäse Uus Maa Kinnisvaragrupp. 2009 aastal ühinesid Uus Maa Kinnisvaragrupp ja 100%-line tütarettevõtte Kinnisvarabüroo Uus Maa. Senine emajäse oli ühendatav ühing ning uueks kontserni emajäseks sai ühendav ühing Kinnisvarabüroo Uus Maa.

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi Kinnisvarabüroo Uus Maa kontrolli all olevate tütarettevõtjate finantsnäitajad. Konsolideerimisel on elimineeritud kontsernisest tehingute tagajärjel tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid. Vajadusel on tütarettevõtjate arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

2010.aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kinnisvarabüroo Uus Maa ning tema 100% tütarettevõtjate, Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa ja Uus Maa Invest finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 4).

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva emajäse eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emajäse esmaste aruannete koostamisel on jälgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Tütarettevõtete kajastamist käsitlevaid arvestuspõhimõtteid on emajäse eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisana, muudetud vastavalt RTJ 11 "Äriühendused ning tütar- ja sidusettevõtete kajastamine" nõuetele vastavalt. Emajäse eraldiseisvates esmastes aruannetes on investeeringud tütarettevõtte osadesse kajastatud soetusmaksumuses miinus allahindlused vara väärtuse langusest.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Kontroll eksisteerib, kui emaettevõtte omab üle 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või kui emaettevõttel on muul viisil mõjuvõim otsustada teise ettevõtte tegevus- ja finantspoliitika üle. Tütarettevõtete tegevus kajastub kontserni aruandes alates kontrolli omandamisest kuni selle loovutamiseni. Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena. Firmaväärtust ei amortiseerita, vaid teostatakse iga-aastane väärtuse languse test.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena rahavoogude aruandes kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ning tähtajalisi hoiuseid esialgse tähtajaga kuni 3 kuud, mida saab ilma märkimisväärsete piiranguteta kasutada.

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 korregeeritud 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.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded

Nõuded on bilansis kajastatud korregeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korregeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Pikaajaliste nõuete korregeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdsväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdsväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna.

Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse.

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele vara,

mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta.

Vara, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus ei ületa eelnimetatud maksumust, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kuludesse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on bilansis näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest järgnevalt:

masinad ja seadmed: 2,5 – 5 aastat

muu põhivara: 2,5 – 5 aastat

Põhivara hinnatakse alla selle kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest. Kaetav väärtus on kas vara netomüügihind või vara kasutusväärtus, sõltuvalt sellest, kumb on kõrgem.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema aasta jooksul, liigitatakse ümber müügiootel põhivaraks ja kajastatakse bilansis käibevarana. Müügiootel põhivara kajastatakse bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulud) 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 amortiseeritakse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Rendiperioodi jooksul tasutud maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millal maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Kohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on rohkem kui 12 kuu möödumisel bilansipäevast, kajastatakse pikaajalisena.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulud kajastatakse raamatupidamises siis, kui müüdud teenus on osutatud ja kõik olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale ja ostjal on tekkinud summale nõudeõigus. Ettevõtte peamiseks tuluks on kinnisvara vahendus- ja hindamisteenuse osutamine.

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

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende alates 01.jaanuarist 2010 maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2009 kehtis samuti 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.

Edasilükkunud tulumaksu kohustus kajastatakse kõigi maksustatavate ajutiste erinevuste puhul, varade ja kohustuste maksubaasi ja nende konsolideeritud aruandes toodud bilansiliste väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaksu ei arvestata juhul, kui see tuleneb vara või kohustuse esmasest arvelevõtmisest muu tehingu kui äriühenduse käigus, mis tehingu ajal ei mõjuta raamatupidamislikku ega maksukasumit (või kahjumit). Edasilükkunud tulumaksu arvestatakse bilansipäeval kehtivate maksumäärade ja kehtivate seaduste alusel, mida eeldatakse kehtivat ka siis, kui edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus realiseeruvad. Kontsern kajastab edasilükkunud tulumaksu vara üksnes ulatuses, mille osas on tõenäoline, et kõnealune ajutine erinevus lähitulevikus pöördub ja tulevikus tekib maksustatavat kasumit, mille arvel saab ajutist erinevust kasutada.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule on Kinnisvarabüroo Uus Maa moodustanud kohustusliku reservkapitali. Seisuga 31.12.2010 (ja seisuga 31.12.2009) moodustab kohustuslik reservkapital Äriseadustikuga nõutava 10% osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks ja osakapitali suurendamiseks, reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevad kohustusi, millel on kas seaduslik või lepinguline alus või mis tulenevad ettevõtte senisest tegevuspraktikast, mis nõuavad varast loobumist, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille maksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta, kuid mille realiseerimise aeg või summa ei ole täpselt teada. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- olulist mõju omavad omanikud
- sidusettevõtted
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtjad

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Alates 01.01.2011 ühines Eesti euroalaga ning seetõttu muutub Eesti ettevõtete arvestus- ja esitusvaluuta Eesti kroonidest eurodeks. Muutusi arvestusvaluutas kajastatakse edasiulatuvalt. Eesti kroonides kajastatud saldod arvestatakse ümber eurodesse lähtudes Euroopa Liidu Nõukogu määrusega kinnitatud valuutakursist 1 euro = 15,6466 Eesti krooni, mis ühtlasi on kuni eurole üleminekuni kehtinud Eesti Panga ametlik valuutakurs. Saldode ümardamisel tekkinud võimalikud vahed kajastatakse üleminekuaasta aruandeperioodi kasumi või kahjumina.

Raamatupidamise aastaaruande lisad
(kroonides)

Lisa 1 Lühiajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2010	31.12.2009
Börsil kaubeldavad aktsiad õiglasel väärtuses	129 039	0

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjate tasumata summad	617 754	1 087 567
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-86 745	-266 779
Kokku	531 009	820 788

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja tagasinõuded

	ettemakse		Võlg	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Käibemaks	0	0	31 804	8 017
Ettevõtte tulumaks	0	0	1 572	8 693
Sotsiaalmaks	0	0	57 852	46 330
Kinnipeetud tulumaks	0	0	29 326	15 895
Töötuskindlustus	0	0	7 363	4 167
Pensionikindlustus	0	0	2 954	128
Kokku	0	0	130 871	83 230

Lisa 4 Muud nõuded ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Laekumata intressid	9 201	4 280
Lühiajalised laenuõuded	415 720	100 396
Tasutud tagatisrahad	7 510	3 150
Ettemakstud kulud	31 030	34 105
Muud lühiajalised nõuded	65 056	117 591
Kokku	528 517	259 522

Lisa 5 Varud

	31.12.2010	31.12.2009
Edasimüügi eesmärgil soetatud korteriomandid	2 552 269	903 582

Korteriomandid on kajastatud soetusmaksumuses ja majandusaasta jooksul ei ole tehtud allahindlusi.

Korteriomanditele bilansilise väärtusega kokku 2 402 269 krooni on seatud hüpoteegid kogusummas 1 892 000 Swedbank AS kasuks.

Lisa 6 Tütarettevõtted

Tütarettevõtte nimi	asu-koht	osalus		soetusmaksumus emaettevõtte bilansis	
		31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa OÜ	Eesti	100%	100%	43 000	43 000
Uus Maa Invest OÜ	Eesti	100%	100%	40 000	40 000
Kokku soetusmaksumus emaettevõtte bilansis				83 000	83 000

Finantstulud ja -kulud investeeringuult tütarettevõtetesse

	2010	2009
Kasum Uus Maa Tartu büroo müügist	0	21 478
Kokku	0	21 478

Lisa 7 Pikaajalised laenunõuded

Antud pikaajalised laenud	31.12.2010	31.12.2009
Laenusumma aasta lõpus	84 000	0
Intressimäär	3%	
Tagastamise tähtaeg	2012	
Alusvaluuta	EEK	

Lisa 8 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2008	2 541 923	1 941 334	4 483 257
Soetamine 2009	0	11 745	11 745
Müük ja mahakandmine 2009	0	-386 958	-386 958
Ettevõtte jagunemine 2009	-331 154	-165 090	-496 244
Tütarettevõtte müük 2009	0	-39 120	-39 120
Soetusmaksumus 31.12.2009	2 210 769	1 361 911	3 572 680
Soetatud 2010	547 630	137 682	685 312
Müüdud 2010	-216 949	0	-216 949
Soetusmaksumus 31.12.2010	2 541 450	1 499 593	4 041 043
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-721 395	-1 583 385	-2 304 780
Arvestatud kulum 2009	-353 674	-180 561	-534 235
Ettevõtte jagunemine 2009	179 891	165 090	344 981
Tütarettevõtte müük 2009	0	14 835	14 835
Müük ja mahakandmine 2009	0	354 430	354 430
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	-895 178	-1 229 591	-2 124 769
Müüdud põhivara kulum	162 712	0	162 712
Arvestatud kulum 2010	-404 005	-115 055	-519 060
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	-1 136 471	-1 344 646	-2 481 117
Jääkmaksumus 31.12.2009	1 315 591	132 320	1 447 911
Jääkmaksumus 31.12.2010	1 404 979	154 947	1 559 926

Lisa 9 Kapitalirent

Kapitalirendikohustused

	31.12.2010	31.12.2009
Pikaajaliste kapitalirendikohustuste lühiajaline osa	280 655	346 862
Pikaajalised kapitalirendikohustused (2 kuni 5 aastat)	601 761	882 416
Kapitalirendikohustused kokku	882 416	1 229 278

	2010	2009
Aruandeaastal tasutud kapitalirendimaksed	346 864	357 175
Intressimäär	2,9-7,5%	2,9-7,5%
Alusvaluuta	Eesti kroon	Eesti kroon

Kapitalirendi tingimustel renditud vara

	31.12.2010	31.12.2009
Masinad ja seadmed		
Soetusmaksumus	1 895 756	2 112 705
Akumuleeritud kulum	-1 010 488	-852 693
Jääkmaksumus	885 268	1 260 012

Lisa 10 Laenukohustused

	31.12.2010	31.12.2009
Lühiajalised pangalaenud	1 451 772	0
Pikaajaline laen emattevõttelt	579 733	0
Kokku	2 031 505	0

Lisa 11 Tööjõukulud

	2010	2009
Keskmine töötajate arv	9	15
Töötasud kokku	1 317 036	2 222 749
Sotsiaalmaksud	450 865	758 592
Kokku	1 767 901	2 981 341

Lisa 12 Muud võlad ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Broneerimistasud	100 000	25 000
Intressivõlad	186 198	186 198
Muud lühiajalised võlad	9 792	743
Kokku	295 990	211 941

Lisa 13 Osakapital

2010 aastal konverteeriti osakapital eurodesse, selle tulemusel vähendati osakapital 15 687 krooni võrra, et saavutada äriseadustikus kehtestatud osa täiskordsuse nõue. Osakapitali vähendamisel tekkinud vahe on kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumina.

Seisuga 31.12.2010 on OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa osakapital 240 613 krooni, mis koosneb kolmest osast. Osade nimiväärtused on 153 399 krooni, 63 087 krooni ja 24 127 krooni. (31.12.2009 oli osakapital 256 300 krooni, osad nimiväärtustega 147 400 krooni, 57 700 krooni ja 51 200 krooni.)

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2010 oli 1 945 618 krooni (2009.aastal 1 460 139) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01.jaanuarist 2011 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31.detsember 2010 kehtis samuti maksumäär 21/79) netodividendidena väljamakstavalt summalt. Maksimaalne summa, mis oleks võimalik dividendidena välja maksta, on 1 537 038 (2009.aastal 1 153 510) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 408 580 (2008.aastal 306 629) krooni.

Lisa 14 Müü gitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes

	2010	2009
Kinnisvara vahendus	11 511 514	13 737 199
Kinnisvara hindamine	3 204 124	3 753 006
Konsultatsioon jms teenused	8 106	61 311
Tulud ostetud kauba müügist	1 200 000	0
Kokku	15 923 744	17 551 516

Müügitulu geograafilises lõikes

	2010	2009
Eesti	15 923 744	17 551 516
Kokku	15 923 744	17 551 516

Lisa 15 Seotud osapooled

Tehingud seotud osapooltega

	2010	2009
Ostud		
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	1 947 137	2 614 027
Emaettevõtte	983 775	0

Müügid		
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	166 163	93 492
Emaettevõtte	7 327	0

Antud laenud		
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	275 000	35 000

Antud laenude tagasimaksed		
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	0	30 000

Saadud laenud		
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	0	224 000
Emaettevõttelt	749 970	0

Saadud laenude tagasimaksed		
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	0	224 000
Emaettevõttele	180 000	0

Arvestatud laenuintressid		
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	3 840	6 498

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded seotud osapoolte vastu		
Laenuõuded juhtkonnaga seotud ettevõtetele	310 000	35 000
Juhtkonnaga seotud ettevõtetelt laekumata intressid	4 190	350
Juhtkonnaga seotud ettevõtted (tasumata arved)	93 010	54 900
Emaettevõtte (muud nõuded)	65 056	108 806
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	472 256	199 056

Kohustused seotud osapoolte ees	31.12.2010	31.12.2009
Laenukohustused		
emaettevõtte ees	569 970	0
intressikohustus emaettevõtte ees	9 763	0
Võlad tarnijatele		
juhtkonnaga seotud ettevõtted	164 379	142 253
emaettevõtte	38 685	0
Muud võlad ja ettemaksed		
juhtkonnaga seotud ettevõtted (juhtimistasu kohustus)	128 037	78 341
emaettevõtte (juhtimistasu kohustus)	89 979	0
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	1 000 813	220 594

Lisa 16

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded

Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
AKTIVA		
Raha	782 463	704 313
Nõuded ostjate vastu	493 645	751 799
Lühiajalised finantsinvesteeringud	129 039	0
Muud lühiajalised nõuded	1 155 999	1 102 521
Ettemaksed teenuste eest	22 064	23 418
Varud	50 000	0
Käibevara kokku	2 633 210	2 582 051
Tütarettevõtete aktsiad või osad	83 000	83 000
Pikaajalised nõuded	167 361	83 361
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	250 361	166 361
Masinad ja seadmed	1 369 007	1 260 011
Muu materiaalne põhivara	108 385	9 599
Materiaalne põhivara kokku	1 477 392	1 269 610
Põhivara kokku	1 727 753	1 435 971
AKTIVA (varad) KOKKU	4 360 963	4 018 022
PASSIVA (kohustused ja omakapital)		
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	280 655	346 862
Võlad tarnijatele	960 225	1 090 817
Võlad töövõtjatele	114 198	171 356
Maksuvõlad	95 509	65 015
Muud võlad	342 663	258 613
Lühiajalised kohustused kokku	1 793 250	1 932 663
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	2 260 044	1 929 767
Pikaajalised kohustused kokku	2 260 044	1 929 767
KOHUSTUSED KOKKU	4 053 294	3 862 430
Osakapital	240 613	256 300
Kohustuslik reservkapital	25 630	25 630
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-110 651	290 132
Aruandeaasta kasum (kahjum)	152 077	-416 470
OMAKAPITAL KOKKU	307 669	155 592
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU	4 360 963	4 018 022

Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

Skeem 1

(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu	12 371 883	13 342 398
Muud äritulud	911 762	1 092 949
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 795 378	-6 176 332
Mitmesugused tegevuskulud	-5 272 244	-4 957 447
Tööjõukulud		
Palgakulu	-1 158 716	-1 541 208
Sotsiaalmaksud	-397 037	-524 422
Tööjõu kulud kokku	-1 555 753	-2 065 630
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-423 292	-394 643
Muud ärikulud	-25 758	-89 673
Ärikasum (-kahjum)	211 220	751 622
Dividenditulud tütarettevõtetelt	0	142 200
Finantstulud ja -kulud investeeringuult tütarettevõtetesse	0	497 000
Intressikulud	-68 531	-69 275
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-2 061	-262
Muud finantstulud ja -kulud	11 449	-1 737 755
Kokku finantstulud ja -kulud	-59 143	-1 168 092
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	152 077	-416 470
Tulumaks	0	0
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)	152 077	-416 470

Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne
(kroonides)

	2010	2009
Ärikasum	211 220	751 622
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	423 292	394 643
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-2 301
Kasum (kahjum) jagunemisest	0	65 511
Varude muutus	50 000	0
Muutused käibevaras:		
Nõuded ostjate vastu	258 155	387 078
Muud lühiajalised nõuded	51 797	128 447
Ettemaksed teenuste eest	1 353	58 898
Muutused lühiajalistes kohustustes		
Võlad tarnijatele	-130 591	30 399
Muud võlad	120 049	11 622
Maksuvõlad	30 495	-200 410
Võlad töövõtjatele	-57 158	-105 386
Makstud intressid	-31 328	-61 924
Kokku rahavood äritegevusest	827 284	1 458 199
Ühinemisel saadud raha	0	-2 412 471
Lühiajaliste finantsinvesteeringute soetus	-166 060	0
Lühiajaliste finantsinvesteeringute müük	58 518	0
Materiaalse põhivara soetus	-685 313	-11 745
Materiaalse põhivara müük	54 239	2 300
Tütarettevõtete soetus	0	-40 000
Tütarettevõtete müük	0	800 000
Antud laenud	-1 144 000	-917 000
Antud laenude tagasimaksed	898 280	47 080
Saadud intressid	5 357	11 181
Saadud dividendid	8 800	142 200
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-970 179	-2 378 455
Saadud laenud	749 970	1 040 000
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-346 864	-298 652
Saadud laenude tagasimaksed	-180 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	223 106	741 348
Rahavood kokku	80 211	-178 908
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	704 313	883 483
Raha ja raha ekvivalentide muutus	80 211	-178 908
Valuutakursside muutuste mõju	-2 061	-262
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	782 463	704 313

**Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)**

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2008	256 300	25 630	14 475 568	14 757 498
Ühinemine OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupiga	0	0	-14 185 436	-14 185 436
Aruandeperioodi 2009 puhaskasum (kahjum)	0	0	-416 470	-416 470
Saldo 31.12.2009	256 300	25 630	-126 338	155 592
Osakapitali konverteerimine eurodesse	-15 687	0	15 687	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	152 077	152 077
Saldo 31.12.2010	240 613	25 630	41 426	307 669

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa konsolideeritud jaotamata kasum on 31. detsembril 2010 järgmine (kroonides):

Eelmiste perioodide jaotamata kahjum	1 475 826
2010. aasta puhaskasum	469 792
Kokku jaotamata kasum 31.12.2010	1 945 618

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum seisuga 31.12.2010 jaotamata ja lisada see eelmiste perioodide jaotamata kasumile.



Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 2010. aasta majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest ning millele on lisatud audiitori järeldusotsus, kasumi jaotamise ettepanek ja osanike nimekiri, allkirjastamine.

09.06...... 2011, Tallinnas

	Nimi	Allkiri	Kuupäev
Juhatus:			
Juhatus liige:	Jaanus Laugus		<u>09.06.2011</u>
Juhatus liige:	Liisi Sala		<u>09.06.2011</u>
Juhatus liige:	Mika Erik Sucksdorff		<u>09.06.2011</u>
Juhatus liige:	Andrus Soonsein		<u>09.06.2011 a.</u>
Juhatus liige:	Elari Tamm		<u>09.06.2011 a.</u>
Juhatus liige:	Eve Kaunis		<u>09.06.2011 a.</u>

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa (emaettevõtte) müügitulu vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	2010
Kinnisvara ostu, müügi või üürileandmise vahendamine tasu eest või lepingu alusel	10 054 273
Kinnisvara hindamise tegevus tasu eest või lepingu alusel	2 313 455
Kinnisvara ostmise, müügi- või üürileandmisega seotud nõustamise ja hindamise tegevus tasu eest või lepingu alusel	4 155
Kokku	12 371 883



OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa osanike nimekiri seisuga 31.12.2010

Dimension OÜ	Äriregistri kood Aadress Osalus	11009725 Kristjani tee 3, Tallinn 63,75%
House-Erik OÜ	Äriregistri kood Aadress Osalus	11360167 Valguse 17C, Tallinn 26,22%
St Elmar Invest OÜ	Äriregistri kood Aadress Osalus	11327767 Lastekodu 3-15, Tallinn 10,03%



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa ja tema tütaretevõtete (edaspidi koos „kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

Raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond.

Meie kohustuseks on anda aruanne raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusesele.

Me viisime ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatomise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatus omandamaks mõõduka kindluse selle osas, et raamatupidamise aastaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelpäringutega ettevõtte töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindlustunde, kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusesele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et ülalnimetatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades OÜ Kinnisvarabüroo finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

30. mail 2011, Tallinn



Rein Ruusalu
Vandeauditori nr 261



Anneli Marjapuu
Vandeauditori nr 510

PKF Estonia OÜ
Tegevusluba nr 12

Aruande elektroonilised kinnitused

Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA (registrikood: 10307231) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Egle Rebane	Sisestaja	21.06.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	14723744	92.46%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1200000	7.54%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Dimension	11009725	Kristjani tee 3, Miiduranna küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	9804 EUR
OÜ House-Erik	11360167	Valguse 17c, Tallinn, Harju maakond, Eesti	4032 EUR
St Elmar Invest OÜ	11327767	Lastekodu 3-15, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1542 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6272600
Faks	+372 6272601
E-posti aadress	vahendus@uusmaa.ee
Veebilehe aadress	www.uusmaa.ee