

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Uus Koda

registrikood: 11476496

tänava/talu nimi, Jüri 19A

maja ja korteri number:

linn: Võru linn

maakond: Võru maakond

postisihthnumber: 65608

telefon: +372 5050909

e-posti aadress: info@uuskoda.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

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

Aruandeaasta tulem oli positiivne ja majanduslikud finantsnäitajad head. Käesoleval aastal jätkab ettevõtte samadel tegevusaladel.

Osaühingu tegevust korraldab üheliikmeline juhatus, kellele eraldi juhatuse liikme tasu ei makstud.

Suhtarvud			
		2011	2010
Müügitulu		251 793	261 629
Puhaskasum		49 517	12 273
Puhasrentaablus		15	4
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja		0,31	0,17
ROA		3	1
ROE		750	-29

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.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Kinnitan OÜ Uus Koda 2011. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Kinnitan, et:

*raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;

*raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Uus Koda finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

*kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

*OÜ Uus Koda on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	35 211	1	2
Nõuded ja ettemaksed	19 301	29 144	3
Kokku käibevara	54 512	29 145	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 585 457	1 613 130	5
Kokku põhivara	1 585 457	1 613 130	
Kokku varad	1 639 969	1 642 275	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	78 000	95 867	6
Võlad ja ettemaksed	100 910	79 508	7
Kokku lühiajalised kohustused	178 910	175 375	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 454 459	1 509 826	6
Kokku pikaajalised kohustused	1 454 459	1 509 826	
Kokku kohustused	1 633 369	1 685 201	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 400	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-49 317	-61 590	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 517	12 273	
Kokku omakapital	6 600	-42 926	
Kokku kohustused ja omakapital	1 639 969	1 642 275	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	251 793	261 629	9
Muud äritulud	54 809	14 455	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-117 249	-209 417	11
Mitmesugused tegevuskulud	-1 849	-1 861	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	46 940	
Muud ärikulud	-1 849	-3 442	
Ärikasum (kahjum)	185 655	108 304	
Finantstulud ja -kulud	-136 138	-96 031	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	49 517	12 273	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 517	12 273	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	185 655	108 304	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-46 940	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-53 582	0	5
Kokku korrigeerimised	-53 582	-46 940	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 843	-10 118	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	21 402	38 520	
Makstud intressid	-136 140	-88 361	
Kokku rahavood äritegevusest	27 178	1 405	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-15 339	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	81 255	0	5
Laekunud intressid	2	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	81 257	-15 339	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	71 581	
Saadud laenude tagasimaksed	-73 234	-57 646	
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	9	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-73 225	13 935	
Kokku rahavood	35 210	1	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	0	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	35 210	1	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	35 211	1	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	6 391	-61 590	-55 199
Aruandeaasta kasum (kahjum)		12 273	12 273
31.12.2010	6 391	-49 317	-42 926
Aruandeaasta kasum (kahjum)		49 517	49 517
Emiteeritud osakapital	9		9
31.12.2011	6 400	200	6 600

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Uus Koda 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamisetaavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamisetaava 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 eurodes.

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

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt(maa või hoone(või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlema eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglase väärtuse meetodil, kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkinud kasum on kajastatud kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud"

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud 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 kuulavas summas.

Tulud

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	646	1
Tähtajalised hoiused	34 565	0
Kokku raha	35 211	1

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	19 253	23 828	
Ostjatelt laekumata arved	19 253	23 828	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	48	5 316	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 301	29 144	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	48	0	5 316
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	48	0	5 316

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	1 550 852
Ostud ja parendused	2 556
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	12 782
Ümberklassifitseerimised	46 940
31.12.2010	1 613 130
Müügid	-27 673
31.12.2011	1 585 457

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	133 694	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 232	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	81 255	

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Pangalaen	78 000	78 000			
Lühiajalised laenud kokku	78 000	78 000			
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	751 431		390 000	361 431	25.07.2020
Laenukohustus	703 028			703 028	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	1 454 459		390 000	1 064 459	
Laenukohustused kokku	1 532 459	78 000	390 000	1 064 459	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Pangalaen	95 867	95 867			
Lühiajalised laenud kokku	95 867	95 867			
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	806 798		295 505	511 293	25.07.2020
Laenukohustus	703 028			703 028	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	1 509 826		295 505	1 214 321	
Laenukohustused kokku	1 605 693	95 867	295 505	1 214 321	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	14 248	30 708
Muud võlad	86 662	48 800
Intressivõlad	86 662	48 800
Kokku võlad ja ettemaksed	100 910	79 508

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	6 400	6 391
Osade arv (tk)	1	1
Osa iga 100 € (sada eurot) annab ühe (1) hääle.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	251 793	261 629
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	251 793	261 629
Kokku müügitulu	251 793	261 629
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kauba ja teenuse müük	118 099	131 255
Üüritulu	133 694	130 374
Kokku müügitulu	251 793	261 629

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Muud	54 809	14 455
Kokku muud äritulud	54 809	14 455

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	46 030	136 790
Energia	59 262	61 789
Elektrienergia	24 499	20 505
Soojusenergia	34 763	41 284
Vesi- ja kanalisatsioon	5 098	4 356
Valve	1 886	2 059
Prügi	1 428	1 350
Internet	3 545	3 073
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	117 249	209 417

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

Ettevõttes ei olnud aruandeperioodil palgalisi töötajaid

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010
Intressikulud	136 138	96 031
Muud intressikulud	136 138	96 031
Kokku finantstulud ja -kulud	136 138	96 031

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	357 905	368 358

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Uus Koda (registrikood: 11476496) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN PEHK	Juhatuse liige	23.03.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Uus Koda osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Uus Koda raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusse. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 13, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatajate teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditirvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusse, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades OÜ Uus Koda finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31.12.2011 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 124 398 euro võrra. See viitab sellele, et OÜ-l Uus Koda ei jätku käibevarasid lühiajaliste kohustuste katmiseks. Meie kokkuvõte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Merike Kiisk

Vandeauditiitori number 117

OÜ AMC Audit

Auditiorettevõtja tegevusloa number 34

Tallinn

27.03.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Uus Koda (registrikood: 11476496) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIKE KIISK	Vandeaudiitor	27.03.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-49 317
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 517
Kokku	200
Jaotamine	
Kokku	

Juhatus teeb ettepaneku jätta aruandeaasta kasum eelmiste perioodide kahjumi katteks.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-49 317
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 517
Kokku	200

Juhatus otsustas jätta aruandeaasta kasumi eelmiste perioodide jaotamata kahjumi katteks

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	250283	99.40%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing PENN PN	10272260	Kvissentali tee 7, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	6400 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5050909
E-posti aadress	info@uuskode.ee