

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 10.11.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Uus Maa Property Advisors

registrikood: 12017388

tänavatalu nimi, Rävala pst 6

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10143

telefon: +372 14333, +372 6272600

e-posti aadress: advisory@uusmaa.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Materiaalne põhivara	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10

Tegevusaruanne

OÜ Uus Maa Property Advisors põhitegevuseks on kinnisvara investeeringute konsulteerimine ja projekti juhtimise teenused.

2011 aasta oli ärisuhete loomise ja arenemise aasta.

Aasta esimeses pooles panustasime infopanga loomisse ja kinnisvara objektide portfelli loomisse. Tänu nendele tegevustele jõudsime oktoobri kuuks esimeste suuremate tehinguteni.

Kinnisvara nõustamise äri on tugevalt hooajaline ja peamine osa tehingutest tehakse aktiivsematel perioodidel, milleks on kevad ja sügis.

Rahavoo püsivuse huvides püüdsime panustada ka projektijuhtimise portfelli kasvatamisse aga turu madala aktiivsuse ja tugeva konkurentsi tõttu ei saavutanud me soovitud eesmärki.

Vaatamata sellele lõpetasime aasta algselt planeeritust parema tulemusega, kuna suutsime hoida kulud planeeritust madalamad.

OÜ Uus Maa Property Advisors 2011. aasta käive oli 149113 eurot ja kasum 34176 eurot.

Juhatuse liikmetele 2011. aastal tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	10.11.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	30 859	2 500	2
Nõuded ja ettemaksed	7 605	0	3
Kokku käibevara	38 464	2 500	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	1 342	0	4
Kokku põhivara	1 342	0	
Kokku varad	39 806	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	3 130	0	5
Kokku lühiajalised kohustused	3 130	0	
Kokku kohustused	3 130	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 176	0	
Kokku omakapital	36 676	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	39 806	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	10.11.2010 - 31.12.2011	Lisa nr
Müügitulu	149 113	
Muud äritulud	566	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-83 997	
Mitmesugused tegevuskulud	-26 695	
Tööjõukulud	-3 157	6
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-548	
Muud ärikulud	-617	
Ärikasum (kahjum)	34 665	
Finantstulud ja -kulud	-489	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	34 176	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 176	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	10.11.2010 - 31.12.2011
Rahavood äritegevusest	
Ärikasum (kahjum)	34 665
Korrigeerimised	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	548
Kokku korrigeerimised	548
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 624
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 130
Laekunud intressid	12
Kokku rahavood äritegevusest	36 731
Rahavood investeerimistegevusest	
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 890
Antud laenud	-5 981
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 871
Rahavood finantseerimistegevusest	
Saadud laenud	12 691
Saadud laenude tagasimaksed	-12 691
Makstud intressid	-501
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-501
Kokku rahavood	28 359
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500
Raha ja raha ekvivalentide muutus	28 359
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	30 859

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
10.11.2010	2 500		2 500
10.11.2010	2 500		2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		34 176	34 176
31.12.2011	2 500	34 176	36 676

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Uus Maa Property Advisors alustas tegevust 2010 aasta novembris ja käesolev aruanne kajastab majandusaastat 10.11.2010-31.12.2011. 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.

UM Äripinnad OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Alates 01.01.2011 ühines Eesti euroalaga ning seetõttu muutus Eesti ettevõtete arvestus- ja esitusvaluuta Eesti kroonidest eurodeks. Seisuga 31.12.2010 Eesti kroonides kajastatud saldod arvestati ümber eurodesse lähtudes Euroopa Liidu Nõukogu määrusega kinnitatud valuutakursist 1 euro = 15,6466 Eesti krooni. Saldode ümardamisel tekkinud võimalikud vahed kajastatakse aruandeperioodi kasumi või kahjumina.

Raha

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 korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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 ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse 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 ja immateriaalne 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 akumuleeritud 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 õiglasest väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Seotud osapooled

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Tulud kajastatakse raamatupidamises siis, kui müüdnud 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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	10.11.2010
Sularaha kassas	1 047	0
Arvelduskontod	29 812	2 500
Kokku raha	30 859	2 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 540
Muud nõuded	5 990
Laenunõuded	5 981
Viitlaekumised	9
Ettemaksed	75
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 605

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused	1 890	1 890	1 890
Amortisatsioonikulu	-548	-548	-548
31.12.2011			
Jääkmaksumus	1 342	1 342	1 342

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011
Võlad tarnijatele	2 906
Muud võlad	224
Muud viitvõlad	224
Kokku võlad ja ettemaksed	3 130

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	10.11.2010 - 31.12.2011
Palgakulu	2 240
Sotsiaalmaksud	771
Kokku tööjõukulud	3 011

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	9	224
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 981	2 826

	10.11.2010 - 31.12.2011
	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	99 370

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Uus Maa Property Advisors (registrikood: 12017388) 10.11.2010 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARDI ROOSIMAA	Juhatuse liige	02.07.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 176
Kokku	34 176
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	34 176
Kokku	34 176

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	149113	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Applesmart	11111116	Suur-Laagri 9-2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	500 EUR
Vision Capital Holding OÜ	12023167	Rävala pst 6, Tallinn, Harju maakond, Eesti	500 EUR
OÜ House-Erik	11360167	Valguse 17c	475 EUR
Osaühing Dimension	11009725	Kristjani tee 3	1025 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6272600
Telefon	+372 14333
E-posti aadress	advisory@uusmaa.ee