

01.07.2009

registri number 10307231

OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA

2008.A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus 01.01.2008 ja lõpp 31.12.2008

Ärinimi:	OÜ Kinnisvarabüroo UUS MAA
Äriregistri kood:	10307231
Aadress:	Rävala pst.6, Tallinn 10143
Telefon:	+ 372 6 272 600
Faks:	+ 372 6 272 601
E-maili aadress:	vahendus@uusmaa.ee
Interneti kodulehekülg:	www.uusmaa.ee
Lisatud dokumendid:	Audiitori järeldusotsus Kasumi jaotamise ettepanek Müügitulu Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorite lõikes Osanike nimekiri

SISUKORD

Tegevusaruanne	lk.	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	lk.	5
Bilanss	lk.	6
Kasumiaruanne	lk.	7
Rahavoogude aruanne	lk.	8
Omakapitali muutuste aruanne	lk.	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	lk.	10
Lisa 1. Kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamisalused	lk.	10
Lisa 2. Raha	lk.	14
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu	lk.	14
Lisa 4. Muud lühiajalised nõuded	lk.	14
Lisa 5. Materiaalne põhivara	lk.	15
Lisa 6. Kapitalirent	lk.	16
Lisa 7. Kasutusrent	lk.	17
Lisa 8. Võlad töövõtjatele	lk.	17
Lisa 9. Maksuvõlad	lk.	17
Lisa 10. Muud võlad	lk.	17
Lisa 11. Omakapital	lk.	18
Lisa 12. Müügitulu	lk.	18
Lisa 13. Muud äritulud	lk.	19
Lisa 14. Kaubad, toore, materjal ja teenused	lk.	19
Lisa 15. Mitmesugused tegevuskulud	lk.	19
Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega	lk.	19
Majandusaasta aruande allkirjad	lk.	21

TEGEVUSARUANNE 2008

Kinnisvarabüroo Uus Maa osutas 2008. aastal järgmiseid teenuseid:

- maaklerteenused;
- kinnisvara investeringute alane konsultatsioon;
- kinnisvara projektide juhtimine;
- hindamisteenused.

Sissejuhatus

2008. aastal säilitas Kinnisvarabüroo Uus Maa oma positsiooni tippkonkurents ja parimate hulgas. 2008 aastat võib nimetada Uus Maa Kinnisvarabüroole kohanemise ja efektiivsuse kasvatamise aastaks. Kõik kuluartiklid vaadati kriitilise pilguga üle ning mittekasumlikud harukontorid suleti. 2008 aasta oli kolmas, uue strateegia teostamise aasta. 2008. aasta märksõnadeks olid meie strateegiast tulenevalt endiselt suurim, tuntuim, professionaalseim ja hoolivaim.

Maaklerite arv vähenes, kuid suutsime hoida suurima kinnisvarabüroo tiitlit enda käes. Turundus tegi terve aasta aktiivselt tööd, et leida efektiivseid meetodeid ja kanaleid, et saavutada tuntuima kinnisvarabüroo staatus ning turustada kinnisvara muutuval kinnisvaramaastikul. See töö jätkub ka 2009. aastal. Jätkasime maaklerite koolitusprogrammi arendamist 2008. aastal, et tagada klientidele professionaalne teenindus.

Kuna Uus Maa Kinnisvarabüroo on celkõige kliendile kinnisvaraalt teenust pakkuv firma, siis meie strateegilised märksõnad on paljaski kliendikesksed. Oleme jõudnud veendumusele, et tänastes turu tingimustes ei piisa kliendi usalduse võitmiseks vaid professionaalsest ja heast teenusest. Kliendid soovivad tähelepanu ja mõistvat suhtumist, et kinnisvaraspetsialist on nende jaoks alati kättesaadav ja olemas. Me püüame ületada meie klientide ootusi kinnisvarateenust pakkudes. Üha rohkem näeme vajadust aidata kliente, kellel on ostusoov, tuvastada nende vajadused ja aidata neil leida parim lahendus. Täna sel päeval peame tagama oma klientidele likviidsuse ehk müüma nende objekti võimalikult kiiresti hinnaga, mille turg on valmis vastu võtma.

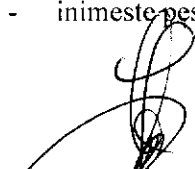
Teisalt peame väga oluliseks ettevõtte töötajatesse hoolivat suhtumist. Me usume printsiipi- kui töötaja on rahulolev, on ka klient rahul.

2008 aasta kujunes keeruliseks kinnisvarasektoris, mis jätkub ka vähemalt 2009 a. esimesel poolaastal. 2009.aasta alguses on kavas liita Kinnisvarabüroo Uus Maa emaettevõttega Uus Maa Kinnisvaragrupp, mille tagajärjel lahutatakse elamispindade ja äripindade teenused eraldi kaubamärkide ja juhtimise alla.

Majandusruumi mõju

2008.aastat võib nimetada Uus Maa Kinnisvarabüroole makromajanduslikult raskeks aastaks. Ettevõtte tulemusi mõjutasid eeskätt järgmised tegurid:

- majanduslangus ja sellest tingituna ka kinnisvarahindade langemine;
- pankade strateegia muudatused laenude väljastamisel;
- inimeste pessimistlikum hoiaks tuleviku suhtes.


Anni Sala
Juhatuse liige

Peamised finantssuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu	18 935 360	36 891 058
Müügitulu kasv (-langus)	-48,7%	-44,4%
Puhaskasum (-kahjum)	2 068 558	-2 296 907
Kasumi kasv (-langus)	190%	-114%
Puhasrentaablus	10,9%	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	9,7	1,1
Varade rentaablus (ROA)	12%	
Omakapitali rentaablus (ROE)	14%	

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- I Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2008 – müügitulu 2007) / müügitulu 2007 * 100
- II Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2008 – puhaskasum 2007) / puhaskasum 2007 * 100
- III Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- IV Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- V ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- VI ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Personal

- OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa keskmine töötajate arv majandusaastal oli 15 töötajat. Juhatuse liikmete töötasu 2008.aastal oli 592 500 krooni, (2007.aastal oli 456 568 krooni).

Juhatus:

Juhatuse liige: Ville Jehe

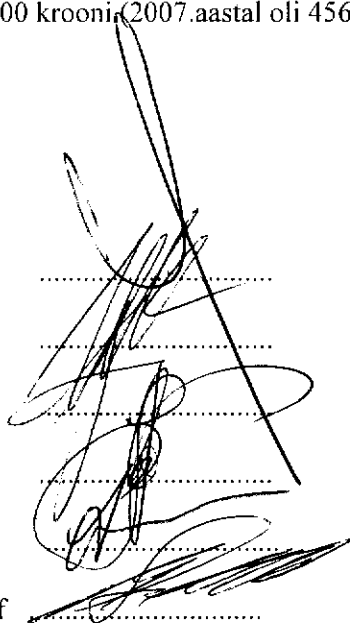
Juhatuse liige: Urmas Laur

Juhatuse liige: Jaanus Laugus

Juhatuse liige: Liisi Sala

Juhatuse liige: Andrus Soonsein

Juhatuse liige: Mika Erik Sucksdorff



14.04.09

14.04.09

14.04.09

14.04.2009

14.04.2009.

14.04.2009

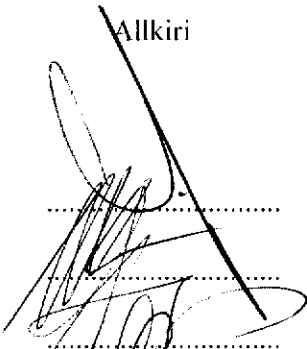
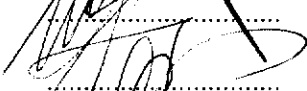
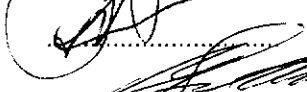
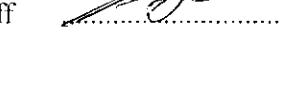


Liisi Sala
Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa juhatus deklareerib oma vastutust 2008.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

	Nimi	Allkiri	Kuupäev
Juhatus:			
Juhatuse liige:	Ville Jehe		14.04.09
Juhatuse liige:	Urmas Laur		14.04.09
Juhatuse liige:	Jaanus Laugus		14.04.09
Juhatuse liige:	Liisi Sala		14.04.2009
Juhatuse liige:	Andrus Soonsein		14.04.2009
Juhatuse liige:	Mika Erik Sucksdorff		14.04.2009


Liisi Sala
Juhatuse liige

BILANSS (kroonides)

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA			
Raha	2	883 483	2 014 917
Nõuded ostjate vastu	3	1 027 671	1 580 071
Muud lühiajalised nõuded	4	13 928 593	20 379 273
Ettemaksed teenuste eest		82 316	104 889
Müügiootel põhivara		0	426 663
Käibevara kokku		15 922 063	24 505 813
Pikaajalised ettemaksed rendi eest		83 361	130 489
Masinad ja seadmed	5	1 594 077	1 530 525
Muu materiaalne põhivara	5	40 922	314 977
Põhivara kokku		1 718 360	1 975 991
AKTIVA KOKKU		17 640 423	26 481 804
PASSIVA			
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	6	292 530	667 137
Võlad tarnijatele		992 610	2 256 215
Võlad töövõtjatele	8	209 553	657 855
Maksuvõlad	9	140 368	493 348
Muud võlad	10	12 464	18 793 896
Lühiajalised kohustused kokku		1 647 525	22 868 451
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	6	1 235 400	1 200 187
Pikaajalised kohustused kokku	6	1 235 400	1 200 187
Kohustused kokku		2 882 925	24 068 638
Osakapital nimiväärtuses	11	256 300	256 300
Kohustuslik reservkapital		25 630	25 630
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		12 407 010	4 428 143
Aruandeaasta kasum		2 068 558	-2 296 907
Omakapital kokku		14 757 498	2 413 166
PASSIVA KOKKU		17 640 423	26 481 804

Liisi Sala
Juhatuse liige

KASUMIARUANNE (kroonides)

	Lisa	2008	2007
Müügitulu	12	18 935 360	36 891 058
Muud äritulud	13	1 099 858	1 680 140
Kaubad, toore, materjal ja teenused	14	8 077 417	14 463 772
Mitmesugused tegevuskulud	15	8 639 314	15 328 104
Tööjõu kulud			
Palgakulu		2 836 480	4 963 227
Sotsiaalmaksud		966 617	1 758 184
Tööjõu kulud kokku		3 803 097	6 721 411
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	636 694	701 575
Muud äriikulud		58 362	73 958
ÄRIKASUM		-1 179 666	1 282 378
Intressikulud	6	-109 499	-71 289
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-209	-8 207
Muud finantstulud ja -kulud		626 397	689 797
Kokku finantstulud ja -kulud		516 689	610 301
Kasum enne tulumaksustamist		-662 977	1 892 679
Tulumaks	11	-2 731 535	4 189 586
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		2 068 558	-2 296 907


Liisi Salo
Juhatuse liige

RAHAVOOGUDE ARUANNE (kroonides)

	Lisa	2008	2007
Ärikasum		-1 179 666	1 282 378
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	636 694	701 575
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja kapitalirendilepingute lõpetamisest	13	-62 555	71 187
Kapitalirendiga seotud väheväärtuslik vara (kulu)			
Muutused käibevaras:			
Nõuded ostjate vastu		552 400	1 666 681
Muud lühiajalised nõuded		7 122 302	3 872 718
Ettemaksed teenuste eest		22 573	43 213
Muutused lühiajalistes kohustustes			
Võlad tarnijatele		-1 263 605	-3 335 568
Muud võlad		-174 123	-698 866
Maksuvõlad		-352 980	-393 156
Võlad töövõtjatele		-448 302	-92 948
Makstud intressid	6	-109 499	-71 289
Makstud ettevõtte tulumaks		-1 176 000	-1 331 852
Kokku rahavood äritegevusest		3 567 239	1 714 073
Materiaalse põhivara soetus		0	-43 357
Materiaalse põhivara müük		451 918	23 897
Antud laenud		-30 000	-414 725
Antud laenude tagasimaksed		30 584	372 416
Saadud intressid		1 320	6 288
Kokku rahavood investeerimistegevusest		453 822	-55 481
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	6	-728 286	-464 934
Makstud dividendid	11	-4 424 000	-1 000 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-5 152 286	-1 464 934
Rahavood kokku		-1 131 225	193 658
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 014 917	1 829 466
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-131 225	193 658
Valuutakursside muutuste mõju		-209	-8 207
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		883 483	2 014 917

Liisi Sala
Juhatuse liige

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE **(kroonides)**

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	256 300	25 630	20 127 916	20 409 846
Väljakuulutatud dividendid (lisa 11)	0	0	-15 699 773	-15 699 773
Aruandeperioodi 2007 puhaskasum	0	0	-2 296 907	-2 296 907
Saldo 31.12.2007	256 300	25 630	2 131 236	2 413 166
Väljakuulutatud dividendide tühistamine (lisa 11)	0	0	10 275 774	10 275 774
Aruandeperioodi 2008 puhaskasum	0	0	2 068 558	2 068 558
Saldo 31.12.2008	256 300	25 630	14 475 568	14 757 498


 Liisi Sala
 Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamiselused

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 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.

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. See osa arvelduskonto jäägist, mis on kontsernikonto kasutuses, on kajastatud kirjel *Muud lühiajalised nõuded*.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud Eesti Panga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Valuutas fikseeritud monetaarsed varad 31. detsembril 2008 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse Eesti Panga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

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.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva


Liisi Sala
Juhatuse liige

summani. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad summad on kajastatud kuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse väheväärtusliku põhivarana ja kantakse vara kasutusele võtmise hetkel kuludesse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektide amortiseeritav osa kantakse kuludesse objekti kasuliku eluea jooksul. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäärad aastas põhivara gruppidele:

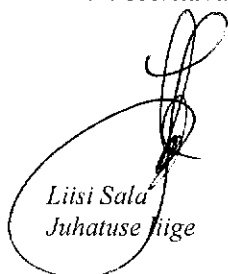
- | | |
|----------------------|--------|
| • masinad ja seadmed | 15-40% |
| • muu inventar | 20-40% |

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema aasta jooksul, liigitatakse ümber müügiotel põhivaraks ja kajastatakse bilansis käibevarana. Müügiotel 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 ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete 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 amortiseeritakse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.


Liisi Sala
Juhatuse liige

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 kuulavas 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.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende alates 01.jaanuarist 2009 maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2008 kehtis samuti maksumäär 21/79, ning kuni 31.12.2007 maksumäär 22/78) 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.

Seotud osapooled

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (ettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted ja sidusettevõtted);

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa emaettevõtja on 100% Uus Maa Kinnisvaragrupp OÜ.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.


Liisi Sala
Juhatuse liige

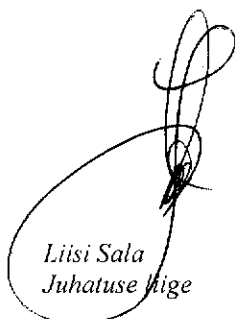
Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tingimuslikud kohustused

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnese 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 vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.



Liisi Sala
Juhatuse liige

Lisa 2. Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	6 252	12 546
Pangakontod	877 231	2 002 371
Kokku	883 483	2 014 917

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjate tasumata summad	1 518 721	1 877 039
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-869 652	-647 630
Nõuded emaaettevõtte ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	378 602	350 662
Kokku	1 027 671	1 580 071

Täiendav teave emaaettevõtte ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete seotud nõuete kohta on avaldatud lisa 16.

2008. aastal hinnati ebatõenäoliselt laekuvateks ja kanti kuluks nõudeid summas 871 551 krooni (2007. aastal 676 939 krooni). Lootusetuna kanti bilansist maha varem kuluks kantud nõudeid summas 649 529 krooni (2007. aastal 54 306 krooni). Varasematel perioodidel ebatõenäoliseks hinnatud nõuetest aruandeperioodil ei laekunud midagi (2007.aastal laekus 3 351 krooni).

Lisa 4. Muud lühiajalised nõuded

Tehingu sisu	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded emaaettevõtja vastu kontsernikonto osas (lisa 16)	12 515 701	19 484 084
Intressinõuded emaaettevõtja vastu (lisa 16)	1 307 470	683 393
Muud nõuded emaaettevõtte ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu (lisa 16)	0	113 711
Muud nõuded	105 422	98 085
Kokku	13 928 593	20 379 273

Kinnisvarabüroo Uus Maa arvelduskonto Hansapangas kuulub Uus Maa Kinnisvaragrupi kontsernikonto koosseisu. Lisaks ülalnimetatud ettevõtetele kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel OÜ Uus Maa Kinnisvarakonsultantide, OÜ Uus Maa Tartu büroo ja Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa OÜ arvelduskontod Hansapangas.

Seisuga 31.12.2008.a. oli Uus Maa Kinnisvaragrupp kasutanud Kinnisvarabüroo Uus Maa rahalisi vahendeid kontsernikontolt 12 515 701 krooni (2007.aastal 19 484 084 krooni) ulatuses, mistõttu ülalnimetatud summa kasutamine seisuga 31.12.2008.a. oli Kinnisvarabüroo Uus Maa blokeeritud ning tulenevalt ülaltoodust ei kajastata seda summat aastaaruandes mitte "Raha" koosseisus, vaid "Muude lühiajaliste nõuetena".

Lüsi Sala
Juhatuse liige

Lisa 5. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	459 915	1 311 771	1 771 686
Akumuleeritud kulum	163 523	591 169	754 692
Jääkmaksumus	296 392	720 601	1 016 993
2007.a.toimunud muutused			
Põhivara soetamine	1 963 552	43 358	2 006 910
Põhivara müük	0	-61 099	-61 099
Liigitamine müügiototel põhivaraks	-542 372	0	-542 372
Müüdud põhivara kulum	-84 746	-41 898	-126 644
Põhivara mahakandmine	0	-62 966	-62 966
Amortisatsioonikulu	271 793	429 782	701 575
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	1 881 095	1 231 064	3 112 159
Akumuleeritud kulum	350 570	916 087	1 266 657
Jääkmaksumus	1 530 525	314 977	1 845 502
2008.a.toimunud muutused			
Põhivara soetamine	474 576	0	474 576
Põhivara müük	-242 966	-133 972	-376 938
Müüdud põhivara kulum	-210 548	-118 005	-328 553
Põhivara mahakandmine	0	-100 113	-100 113
Amortisatsioonikulu	378 606	258 088	636 694
Saldo seisuga 31.12.2008			
Soetusmaksumus	2 112 705	996 979	3 109 684
Akumuleeritud kulum	518 628	956 057	1 474 685
Jääkmaksumus	1 594 077	40 922	1 634 999

Liisi Sala
Juhatuse liige

Lisa 6. Kapitalirent**Kapitalirendi tingimustel soetatud vara**

31.12.2008	Masinad ja seadmed
Soetusmaksumus	2 112 705
Akumuleeritud kulum	518 628
Jääkmaksumus	1 594 077

31.12.2007	Masinad ja seadmed
Soetusmaksumus	1 881 095
Akumuleeritud kulum	350 570
Jääkmaksumus	1 530 525

Kapitalirendikohustused 31.12.2008	Masinad ja seadmed
Maksetähtajaga kuni 1 aasta	292 530
Maksetähtajaga üle 1 aasta	1 235 400
Kokku	1 527 930

Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed	728 286
Aruandeperioodil makstud intressid	109 499

Maksetähtaeg	2009-2013
Intressimäär	2,9-5,4%
Alusvaluuta	EUR, EEK

Kapitalirendikohustused 31.12.2007	Masinad ja seadmed
Maksetähtajaga kuni 1 aasta	667 137
Maksetähtajaga üle 1 aasta	1 200 187
Kokku	1 867 324

Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed	464 934
Aruandeperioodil makstud intressid	71 289

Maksetähtaeg	2009-2012
Intressimäär	2,9-5,4%
Alusvaluuta	EUR, EEK

Liisi Sala
Juhatuse liige

Lisa 7. Kasutusrent

	31.12.2008	31.12.2007
Kasutusrendi kulu aruandeaastal	105 748	264 457

Lisa 8. Võlad töövõtjatele

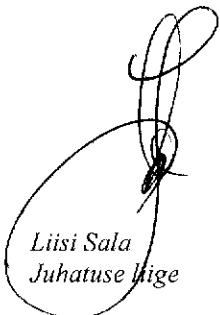
	31.12.2008	31.12.2007
Palgavõlg	175 140	545 672
Puhkusetasu eraldis	34 413	112 183
Kokku	209 553	657 855

Lisa 9. Maksuvõlad

	31.12.2008	31.12.2007
Käibemaks	43 336	171 593
Sotsiaalmaks	60 201	189 710
Üksikisiku tulumaks	30 770	72 863
Ettevõtte tulumaks	2 647	51 349
Töötuskindlustusmakse	1 080	3 240
Kogumispensionimakse	2 334	4 593
Kokku	140 368	493 348

Lisa 10. Muud võlad

	31.12.2008	31.12.2007
Tasutud broneerimistasud	10 000	185 000
Dividendivõlad	0	14 699 774
Dividendi tulumaksuvõlg	0	3 907 535
Muud võlad	2 464	1 587
Kokku	12 464	18 793 896


 Liisi Sala
 Juhatuse liige

Lisa 11. Omakapital

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa osakapitali moodustab üks osa, mille suurus on 256 300 krooni.

2008.aastal tühistati 2006.aastal väljakuulutatud kasumi jaotamise otsus summas 10 275 774 krooni, millega kaasnes tulumaksukulu vähenemine summas 2 731 535 krooni. 2008.aastal maksti välja dividende summas 4 424 000 krooni. 2007. aastal kuulutati välja netodividende summas 15 699 773 krooni ja maksti välja 1 000 000 krooni. Nende dividendide väljakuulutamise kaasnud tulumaksukulu summas 4 189 586 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2008 moodustas 14 475 568 (2007.aastal 2 131 235) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01.jaanuarist 2009 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31.detsember 2008 kehtis samuti maksumäär 21/79) netodividendidena väljamakstavalt summalt. Maksimaalne summa, mis oleks võimalik dividendidena välja maksta, on 11 435 699 (2007.aastal 1 683 675) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 3 039 869 (2007.aastal 447 560) krooni.

Lisa 12. Müügitulu

Kinnisvarabüroo Uus Maa müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes alljärgnevalt:

	2008	2007
Elukondliku kinnisvara hindamine	383 435	526 188
Eramute ja kinnistute vahendusteenus	4 331 546	7 370 733
Korterite vahendusteenus	14 202 829	26 960 891
Äripindade vahendusteenus	0	1 971 296
Juriidiline konsultatsioon	17 550	61 950
Kokku	18 935 360	36 891 058

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Eesti	18 425 202	36 629 858
Hispaania	239 409	261 200
Bulgaaria	270 749	0
Kokku	18 935 360	36 891 058


Liisi Sala
Juhatuse liige

Lisa 13. Muud äritulud

	2008	2007
Kasum materiaalse põhivara müügist	62 555	9 896
Raamatute müük	0	758
Ostetud teenused edasimüügiks	826 690	820 198
Koolituse müük	0	724 671
Saadud leppetrahvid ja viivised	37 500	0
Muud äritulud	173 113	124 617
Kokku	1 099 858	1 680 140

Lisa 14. Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2008	2007
Ostetud vahendusteenuste kulud	7 965 765	13 801 058
Riigilõivud, notaritasud	18 831	18 302
Kinnisvara hindamise kulu	81 165	51 942
Muud teenused	11 656	592 470
Kokku	8 077 417	14 463 772

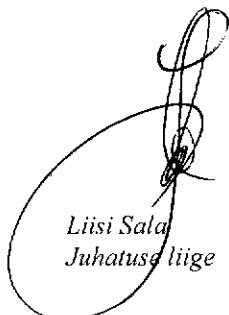
Lisa 15. Mitmesugused tegevuskulud

	2008	2007
Turunduskulud	2 344 282	5 648 562
Üldhalduskulud	1 533 577	2 042 039
Kontori ülalpidamiskulud	1 053 836	1 557 848
Koolituse ja värbamisega seotud kulud	306 542	1 254 126
Juhtimisteenuse kulu	1 442 905	2 409 501
Muud tegevuskulud	1 958 172	2 416 028
Kokku	8 639 314	15 328 104

Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa emattevõtja on Uus Maa Kinnisvaragrupp OÜ.

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa on ostnud (juhtimisteenus, kinnisvara vahendamisega seotud teenus ja muud teenused) ja osutanud teenuseid (renditeenus, kontori ülalpidamisega seotud teenus, reklaamiteenus ja muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:


Liisi Sala
Juhatuse liige

	Ostud 2008	Müügid 2008	Ostud 2007	Müügid 2007
Emaettevõtte	1 377 200	468	1 620 000	39 177
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	977 125	2 692 761	365 204	3 215 092
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	662 332	5 728	1 238 951	74 109
Omanikega seotud ettevõtted	0	0	0	596 139
Teenuste ost-müük kokku	3 016 657	2 698 957	3 224 155	3 924 517

Aruandeperioodil on tegevjuhtkonna ja juhatuse liikmetele arvestatud tasusid kokku summas 592 500 krooni (2007.aastal 456 568 krooni).

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (tasumata arved) (lisa 3)	378 602	350 662
Nõuded kontsernikonto vastu (lisa 4)	12 515 701	19 484 084
Intressinõuded emajettevõtja vastu (lisa 4)	1 307 470	683 393
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	274	639
Muud nõuded (lisa 4)	0	113 711
Lühiajalised nõuded kokku	14 202 047	20 632 489
Kohustused		
Emaettevõtte (tasumata arved)	0	477 900
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (tasumata arved)	39 956	24 576
Dividendikohustus emajettevõttele	0	14 699 774
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	55 864	109 537
Lühiajalised kohustused kokku	95 820	15 311 787

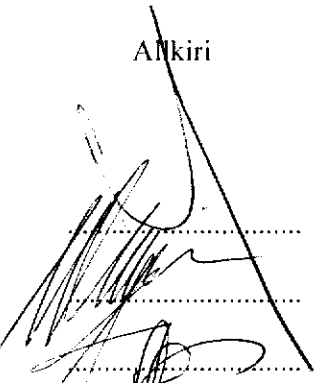
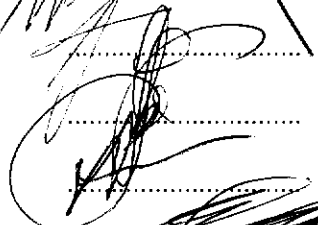
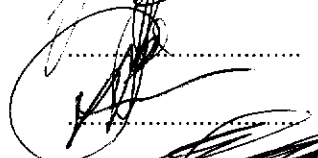
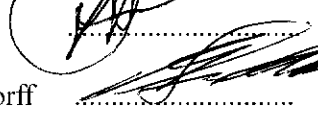
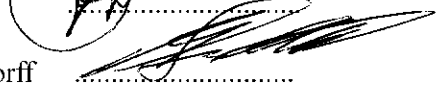

Liisi Sala
Juhatuse liige

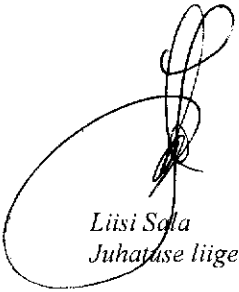
OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA JUHATUSE ALLKIRJAD 2008.
MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 2008.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud juhatus

üldkoosoleku poolt 14.04 2009 otsusega,

allkirjastamine 14.04 2009.a.

	Nimi	Allkiri	Kuupäev
Juhatus:			
Juhatus liige:	Ville Jehe		<u>14.04.2009</u>
Juhatus liige:	Urmas Laur		<u>14.04.09</u>
Juhatus liige:	Jaanus Laugus		<u>14.04.2009</u>
Juhatus liige:	Liisi Sala		<u>14.04.2009</u>
Juhatus liige:	Andrus Soonsein		<u>14.04.2009</u>
Juhatus liige:	Mika Erik Sucksdorff		<u>14.04.2009</u>



Liisi Sala
Juhatus liige

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. 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. Nimetatud eeskiri nõuab, et me vastame eetikanõuetele ning et me planeerime ja viime auditi läbi saavutamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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 auditor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada 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.

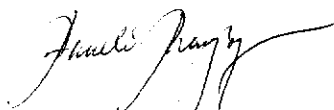
Arvamus

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

31. märtsil 2009, Tallinnas



Rein Ruusalu



Anneli Marjapuu

PKF Estonia OÜ

Tel +372 6671 703 | Faks +372 6671 704
E-mail pkf@pkf.ee | www.pkf.ee
PKF Estonia OÜ | Mustamäe tee 44 | 10621 Tallinn | Eesti Vabariik

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa vaba omakapital on 31. detsembril 2008 järgmine (kroonides):

	31.12.2008
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	12 407 010
Aruandeaasta puhaskasum	2 068 558
Kokku jaotamata kasum	14 475 568

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum seisuga 31.12.2008 jaotamata ja lisada see eelmiste perioodide jaotamata kasumile.



Liisi Sala
Juhatuses liige

**OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA MÜÜGITULU VASTAVALT EESTI
MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE**

	2008	2007
Kinnisvara ostu, müügi või üürileandmise vahendamine tasu eest või lepingu alusel	18 551 925	36 322 868
Kinnisvara ostmise, müügi või üürileandmisega seotud nõustamise ja hindamise tegevus tasu eest või lepingu alusel	383 435	568 190
Kokku	18 935 360	36 891 058



Liisi Sala
Juhatuse liige

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa osanike nimekiri:

Osaniku ärinimi:	OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp
Äriregistri kood:	10234064
Aadress:	Rävala pst.6, Tallinn 10143
Osalus:	100%



Liisi Sala
Juhatusse liige