

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Uus

registrikood: 10989288

tänavanimi: Uus

maja ja korteri number: 29-2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6406851, +372 5047417

faks: +372 6406853

e-posti aadress: uus29@smail.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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 8 Muud nõuded	12
Lisa 9 Materiaalne põhivara	13
Lisa 10 Kasutusrent	13
Lisa 11 Laenukohustused	14
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 13 Osakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2011.a. jätkus äritegevus hoonete haldamisel ja kinnisvara arenduse osas. Tegevuskeskkonna üldine makromajanduslik areng OÜ Uus majandustulemustele olulist mõju ei avaldanud. OÜ Uus põhitegevus ei ole hooajaline ning majandustegevus pole tsükliline. OÜ Uus majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnenud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Tulud

2011.a. aastal oli müügitulu 116 219 eurot. Äritegevus on stabiilne.

Kulud

2011.a. aastal olid ärikulud 113 969 eurot.

Kasum

2011.a. aastal oli tegevuskasum 2 250 eurot ja puhaskahjum 161 705 eurot.

Investeeringud

Aruandeaastal pikaajalisi investeeringuid ei tehtud.

Tütar- ja sidusettevõtted

2011. aastal oli OÜ Uus sidusettevõtteks OÜ Elias.

Personal

2011. aastal oli OÜ-l Uus 2 töötajat, kelle töötasuks maksti 7 178, s.h. juhatuse liikme töötasu 4 346 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2011.a. põhiliseks suunaks on jätkata hallatavate hoonete võimalikult efektiivset haldamist ning jätkuvalt uurida võimalusi kinnisvarainvesteeringuteks.

Suhtarvude baasil saab lõppenud majandusaastat iseloomustada järgnevalt:

	2011	2010		2011	2010
Müügi- ja äritulu (€)	116 219	112 163	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,62	0,09
Puhasrentaablus	-139,14	187,13	ROA	-7,47	8,66
Puhaskasum (-kahjum) (€)	-161 705	209 887	ROE	-8,47	10,14

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7 226	16 930	2
Nõuded ja ettemaksed	151 599	13 710	3
Kokku käibevara	158 825	30 640	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 002 121	2 390 664	5
Materiaalne põhivara	3 050	2 980	9
Kokku põhivara	2 005 171	2 393 644	
Kokku varad	2 163 996	2 424 284	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	48 595	148 595	11
Võlad ja ettemaksed	206 834	205 417	12
Kokku lühiajalised kohustused	255 429	354 012	
Kokku kohustused	255 429	354 012	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	196 957	196 957	13
Ülekurss	68 549	68 549	
Kohustuslik reservkapital	19 696	19 696	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 785 070	1 575 183	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-161 705	209 887	
Kokku omakapital	1 908 567	2 070 272	
Kokku kohustused ja omakapital	2 163 996	2 424 284	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	116 219	112 163	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-85 356	-73 211	15
Mitmesugused tegevuskulud	-17 726	-21 988	16
Tööjõukulud	-9 647	-5 826	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 218	-1 202	9
Muud ärikulud	-22	-2	
Ärikasum (kahjum)	2 250	9 934	
Finantstulud ja -kulud	-163 955	200 378	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-161 705	210 312	
Tulumaks	0	-425	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-161 705	209 887	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 250	9 934	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 218	1 202	9
Kokku korrigeerimised	1 218	1 202	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 519	16 964	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 418	-43 892	
Laekunud intressid	46	35	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-425	
Kokku rahavood äritegevusest	2 413	-16 182	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 288	-979	9
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-670 000	-19 173	7
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	883 998	19 187	7
Antud laenud	-124 827	0	
Laekunud dividendid	0	6 391	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	63 912	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	87 883	69 338	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 000	0	19
Saadud laenude tagasimaksed	-102 000	-63 912	19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-100 000	-63 912	
Kokku rahavood	-9 704	-10 756	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 930	27 686	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 704	-10 756	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 226	16 930	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	196 957	68 549	19 696	1 787 689	2 072 891
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	209 887	209 887
Makstud dividendid	0	0	0	-212 506	-212 506
31.12.2010	196 957	68 549	19 696	1 785 070	2 070 272
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-161 705	-161 705
31.12.2011	196 957	68 549	19 696	1 623 365	1 908 567

Täpsem informatsioon osakapitali ja omakapitali kohta on avaldatud lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Uus 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga.

Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on OÜ Uus arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on OÜ Uus teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arveldusarvel olevat raha.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti kroon). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud

rahuldama investeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega. Osalust omandatud sidusettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad ja osad“.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritudsoetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 447 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

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.

Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Muud masinad ja seadmed 5 aastat.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 447

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muud masinad ja seadmed	5
Arvutid ja arvutisüsteemid	5

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt.

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 Uus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke ;

sidusettevõtet;

tegevjuhtkonda;

eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	7 226	16 930
Kokku raha	7 226	16 930

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	14 838	8 266	
Ostjatelt laekumata arved	18 021	11 449	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-3 183	-3 183	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 159	1 589	4
Muud nõuded	135 414	3 679	8
Laenunõuded	124 827	0	
Intressinõuded	10 587	46	
Muud nõuded	0	3 633	
Ettemaksed	188	176	
Kokku nõuded ja ettemaksed	151 599	13 710	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	2	0	0
Käibemaks	1 157	0	1 589	0
Üksikisiku tulumaks	0	196	0	148
Sotsiaalmaks	0	423	0	238
Kohustuslik kogumispension	0	22	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	54	0	30
Intress	1	0	0	0
Ettemaksukonto jääk	1		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 159	697	1 589	416

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 401 870	1 441 131	6
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	600 251	949 533	7
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	2 002 121	2 390 664	

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10235365	OÜ Elias	Eesti	Kinnisvaraga seonduvad teenused	33	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
OÜ Elias	1 441 131	0	-39 261	1 401 870
Kokku	1 441 131	0	-39 261	1 401 870

Lisa 7 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku	Lisa nr
	Fondiosakud	Muud		
31.12.2009	939 833	10	939 843	
Soetamine	19 173	0	19 173	
Müük müügihinnas või lunastamine	-19 187	0	-19 187	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	73 616	0	73 616	
Muud	-63 912	0	-63 912	
31.12.2010	949 523	10	949 533	
Kajastatud õiglasest väärtuses	949 523	10	949 533	
Soetamine	670 000	0	670 000	
Müük müügihinnas või lunastamine	-883 998	0	-883 998	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-135 284	0	-135 284	
31.12.2011	600 241	10	600 251	5
Kajastatud õiglasest väärtuses	600 241	10	600 251	

Lisa 8 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	124 827	124 827		
Intressinõuded	10 587	10 587		
Kokku muud nõuded	135 414	135 414		

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressinõuded	46	46		
Muud nõuded	3 633	3 633		
Kokku muud nõuded	3 679	3 679		

Kõik OÜ Uus laenunõuded on eurodes. Nõuete intressimäär on 8-10% aastas.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	5 177	1 917	7 094	7 094
Akumuleeritud kulum	-2 709	-1 182	-3 891	-3 891
Jääkmaksumus	2 468	735	3 203	3 203
Ostud ja parendused	979	0	979	979
Amortisatsioonikulu	-819	-383	-1 202	-1 202
31.12.2010				
Soetusmaksumus	6 156	1 917	8 073	8 073
Akumuleeritud kulum	-3 528	-1 565	-5 093	-5 093
Jääkmaksumus	2 628	352	2 980	2 980
Ostud ja parendused	1 288	0	1 288	1 288
Amortisatsioonikulu	-866	-352	-1 218	-1 218
31.12.2011				
Soetusmaksumus	7 444	1 917	9 361	9 361
Akumuleeritud kulum	-4 394	-1 917	-6 311	-6 311
Jääkmaksumus	3 050	0	3 050	3 050

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	19 375	21 843
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	19 375	19 375
1-5 aasta jooksul	77 500	77 500
Üle 5 aasta	50 052	69 427

OÜ Uus rendib kasutusrendi korras kinnisvara.

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Omanik	48 595	48 595			0%	31.12.2010
Lühiajalised laenud kokku	48 595	48 595				
Laenukohustused kokku	48 595	48 595				
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Omanik	148 595	148 595			0%	31.12.2010
Lühiajalised laenud kokku	148 595	148 595				
Laenukohustused kokku	148 595	148 595				

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 245	10 278	
Võlad töövõtjatele	678	277	
Maksuvõlad	697	416	4
Muud võlad	193 765	192 229	
Muud viitvõlad	2 030	26	
Muud võlad	191 735	192 203	
Saadud ettemaksed	1 449	2 217	
Kokku võlad ja ettemaksed	206 834	205 417	

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	196 957	196 957
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital üdsummas 196 957 eurot koosneb 1 osast. Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31.detsember 2011 moodustas 1 623 365 eurot(31.detsember 2010: 1 785 070). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1.jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1 282 458 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 340 907 eurot. Seisuga 31.2010 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 1 410 205 eurot, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 374 865 eurot.		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	116 219	112 163
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	116 219	112 163
Kokku müügitulu	116 219	112 163
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud hooldustasudest	49 867	78 890
Muud teenused, s.h. kommunaal-,elektar-,side jm.hooldusteenused	66 352	33 273
Kokku müügitulu	116 219	112 163

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	65 692	51 043
Müügi eesmärgil ostetud teenused	19 664	22 168
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	85 356	73 211

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	726	1 071
Kulu ebatähtsusest laekuvatest nõuetest	3 595	2 301
Hooldustööde kulud	5 298	9 212
Remondikulud	1 376	4 319
Transpordikulud	768	783
Kindlustuskulud	348	616
Muud	5 615	3 686
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 726	21 988

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	7 178	4 335
Sotsiaalmaksud	2 469	1 491
Kokku tööjõukulud	9 647	5 826
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-39 261	126 691	6
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-135 284	73 614	
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	-135 284	73 614	7
Intressitulud	10 590	73	
Intressitulu hoiustelt	110	73	
Intressitulu laenudelt	10 480	0	
Kokku finantstulud ja -kulud	-163 955	200 378	

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	240 607	0	340 797
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	177	0	39	0

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõttjad	1 015	0	831	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	0	0	1 768
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	15 509	0	18 902

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	4 346	4 335

2011.a. sai OÜ Uus omanikult lühiajalist laenu juurde 2000 eurot, tagasi maksti omanikule laenu 2011.a. 102 000 eurot. Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2011.a nii nagu ka 2010.a tehtud allahindlusi.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Uus (registrikood: 10989288) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR PULLERITS	Juhatuse liige	22.06.2012
MONIKA PULLERITS	Juhatuse liige	22.06.2012
TÕNU PULLERITS	Juhatuse liige	19.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu Uus ainuosanikule

Oleme üle vaadanud osaühingu Uus 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. Raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest koostöös Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega on vastutav äriühingu juhatus. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Viisime oma ülevaatus läbi koostöös rahvusvahelise ülevaatusse teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõõduka kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulisi väärkajastamisi. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega äriühingu 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 ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta kõigis olulistes osades õiglaselt osaühingu Uus finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid koostöös Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt. 463, Tallinn 10916

21.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Uus (registrikood: 10989288) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	21.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 785 070
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-161 705
Kokku	1 623 365
Jaotamine	
Dividendideks	30 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	30 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	116219	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tõnu Pullerits	35610210217	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	196957 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6406851
Faks	+372 6406853
Mobiiltelefon	+372 5047417
E-posti aadress	uus29@smail.ee