

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Uus Koda

registrikood: 11476496

tänava/talu nimi, Jüri 19A

maja ja korteri number:

linn: Võru linn

maakond: Võru maakond

postisihtnumber: 65608

telefon: +372 5050909

e-posti aadress: info@uuskoda.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	12
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.

Käesoleval aastal jätkab ettevõtte samadel tegevusaladel.

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

Suhtarvud	2012	2011
Müügitulu	270 038	333 048
Puhaskasum	-1 171	49 517
Puhasrentaablus	0	15
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,20	0,30
ROA	0	3
ROE	-22	750

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

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	79	35 211	2
Nõuded ja ettemaksed	20 146	19 301	3
Kokku käibevara	20 225	54 512	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 702 457	1 585 457	5
Kokku põhivara	1 702 457	1 585 457	
Kokku varad	1 722 682	1 639 969	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	78 000	78 000	6
Võlad ja ettemaksed	24 903	100 910	7
Kokku lühiajalised kohustused	102 903	178 910	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 614 350	1 454 459	6
Kokku pikaajalised kohustused	1 614 350	1 454 459	
Kokku kohustused	1 717 253	1 633 369	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 400	6 400	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	200	-49 317	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 171	49 517	
Kokku omakapital	5 429	6 600	
Kokku kohustused ja omakapital	1 722 682	1 639 969	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	270 038	251 793	9
Muud äritulud	117 313	54 809	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-176 375	-117 249	11
Mitmesugused tegevuskulud	-6 339	-1 849	
Muud ärikulud	-1 037	-1 849	
Ärikasum (kahjum)	203 600	185 655	
Finantstulud ja -kulud	-204 771	-136 138	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 171	49 517	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 171	49 517	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	203 600	185 655	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-53 582	
Muud korrigeerimised	-31 668	-83 584	5,6,10
Kokku korrigeerimised	-31 668	-137 166	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-844	9 843	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-76 008	21 402	
Makstud intressid	-49 859	-52 556	13
Kokku rahavood äritegevusest	45 221	27 178	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	81 255	
Laekunud intressid	168	2	13
Kokku rahavood investeerimistegevusest	168	81 257	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	100	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-80 621	-73 234	
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	0	9	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-80 521	-73 225	
Kokku rahavood	-35 132	35 210	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	35 211	1	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-35 132	35 210	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	79	35 211	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-1 171	-1 171
31.12.2012	6 400	-971	5 429

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Uus Koda 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamisetavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamisetava 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. Investeeringus- 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.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooltega ostu-müügi tehinguid tehtud ei ole.

Tulud

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

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 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	79	646
Tähtajalised hoiused	0	34 565
Kokku raha	79	35 211

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	18 274	18 274			
Ostjatelt laekumata arved	18 274	18 274			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 872	1 872			4
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 146	20 146			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	19 253	19 253			
Ostjatelt laekumata arved	19 253	19 253			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	48	48			4
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 301	19 301			

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	546	48
Ettemaksukonto jääk	1 326	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 872	48

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	1 613 130
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-27 673
31.12.2011	1 585 457
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	117 000
31.12.2012	1 702 457

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	135 820	133 694
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 727	13 232
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	81 255

Bilansikuupäeva 31.12.2012 seisuga on juhatus hinnanud kinnisvara õiglast väärtust tuginedes rahavoogude prognoosile ja standardist EVS 875-9:2012 lähtudes kinnisvara õiglase hindamisele diskonteeritud rahavoogude meetodile järgneva 6-aasta perspektiivis (diskontomäär 10% ja kapitalisatsioonimäär 8%). Muutus on kajastatud kasumiaruandes real "Muud äritulud" ja rahavoogude aruandes real "Muud korrigeerimised".

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	748 910	78 000	390 000	280 910	25.07.2020
Laenukohustus	943 440			943 440	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	1 692 350	78 000	390 000	1 224 350	
Laenukohustused kokku	1 692 350	78 000	390 000	1 224 350	
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	829 431	78 000	390 000	361 431	25.07.2020
Laenukohustus	703 028			703 028	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	1 532 459	78 000	390 000	1 064 459	
Laenukohustused kokku	1 532 459	78 000	390 000	1 064 459	

Laenukohustusele arvestati intresse 2012 aastal kokku summas 155 080 eurot (2011 aastal 83 584 eurot). Pangalaenule maksti intressideks 2012 aastal summa 49 859 eurot (2011 aastal 52 556 eurot). Intressikulu on kasumiaruandes kajastatud kirjel "Finantskulud" ja rahavoogude aruandes real "Muud korrigeerimised"

Kuna 31.12.2011 seisuga intressikohustused 86 663 konverteeriti 31.12.2012 laenuks, sellest ka laenukohustuse suurendamine.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	23 573	23 573		
Muud võlad	1 330	1 330		
Intressivõlad	1 330	1 330		
Kokku võlad ja ettemaksed	24 903	24 903		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	14 247	14 247		
Muud võlad	86 663	86 663		
Intressivõlad	86 663	86 663		
Kokku võlad ja ettemaksed	100 910	100 910		

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	6 400	6 400
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	270 038	251 793
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	270 038	251 793
Kokku müügitulu	270 038	251 793
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kauba ja teenuse müük	134 218	118 099
Üüritulu	135 820	133 694
Kokku müügitulu	270 038	251 793

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	117 000	0	5
Muud	313	54 809	
Kokku muud äritulud	117 313	54 809	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	91 471	46 030
Energia	68 879	59 262
Elektrienergia	27 188	24 499
Soojusenergia	41 691	34 763
Vesi- ja kanalisatsioon	5 421	5 098
Valve	1 894	1 886
Prügi	1 958	1 428
Internet	6 752	3 545
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	176 375	117 249

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Lõppenud aruandeaastal ettevõtte palgalisi töötajaid ei olnud.

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	-204 939	-136 138
Muud intressikulud	-204 939	-136 138
Muud finantstulud ja -kulud	168	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-204 771	-136 138

2012 aastal arvestati intressikuludeks 204 939 eurot, sellest pangale maksti 49 859 eurot ja kolmandale osapoolale arvestati intressikuludeks (ei makstud välja) 155 080 eurot.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400 000	357 905

Omaniku laenule arvestati aruandeaastal intressideks 42 949 eurot (2011.a. 38 347 eurot)

2012 arvestatud intressid konverteeriti 31.12.2012 seisuga laenukohustuseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.07.2013

OÜ Uus Koda (registrikood: 11476496) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN PEHK	Juhatuse liige	29.07.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Uus Koda osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Uus Koda raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatuselise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel 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.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

1. Bilansikuupäeva 31.12.2012 seisuga on juhatus hinnanud kinnisvara õiglast väärtust (vaata Lisa 5) ja suurendanud seda 117 000 euro võrra tuginedes rahavoogude prognoosile järgneva 6-aasta perspektiivis (diskontomäär 10% ja kapitalisatsioonimäär 8%) eeldusel, et olemasolevad pikaajalised rendilepingud kehtivad ja renditingimused oluliselt ei muutu. Peame vajalikuks märkida, et kinnisvara õiglane väärtus võib olla mõjutatud juhtkonna prognooside realiseerumisest ning sõltub rahavoogude prognoosimisel kasutatud sisenditest.

2. Uus Koda OÜ on aruandeaastal kajastanud kuludes laenuintresse perioodi 01.01.2010 - 31.12.2011 eest summas 54057,96 eurot, mis oleks tulnud kajastada eelnevatel aruandeperioodidel. Eeltoodust tulenevalt on 2012.aasta kasum kajastatud väiksemana eelnimetatud summa ulatuses, samuti on eelnimetatud veast mõjutatud aruandeaasta algsaldod, eelneva perioodi finantstulem, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne.

Märkusega kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile, välja arvatud lõigus „Märkusega kokkuvõtte alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades OÜ Uus Koda finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamise

Juhime tähelepanu, et seisuga 31.12.2012 ületavad Uus Koda OÜ lühiajalised kohustused käibevara üle 5 korra (31.12.2011 seisuga üle 3 korra), mis viitab meie hinnangul võimalikele raskustele lühiajaliste kohustuste täitmisel. Meie kokkuvõtte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Urmas Roosimaa

Vandeauditiitori number 28

Auditiitoribüroo URB OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 242

Pootsmanni 46

51017 Tartu

29.07.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Uus Koda (registrikood: 11476496) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS ROOSIMAA	Vandeaudiitor	29.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	200
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 171
Kokku	-971
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-971
Kokku	-971

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	200
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 171
Kokku	-971

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	269264	99.71%	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