

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Uus Koda

registrikood: 11476496

tänavatalu nimi, Jüri 19A
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Võru linn

vald:

postisihthumber: 65608

maakond: Võru maakond

telefon: +3725050909

faks:

e-posti aadress: info@uuskoda.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva	12

Tegevusaruanne

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

Aruandeaasta tulem oli positiivne ja majanduslikud finantsnäitajad head. Seega oli tegemist eduka aastaga vaatamata maailma tabanud üldise majanduslangusega.

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

Suhtarvud			
		2010	2009
Müügitulu		4093602	6 606 782
Puhaskasum		192038	137 938
Puhasrentaablus		4	2
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja		0,17	0
ROA		1	1
ROE		-29	-16

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

$\text{Puhasrentaablus (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{äritulud} * 100$

$\text{Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

$\text{ROA (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

$\text{ROE (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seotud riskid ettevõtte tegevusmahtude juures tegevuskasumile mõju ei avalda.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Kinnitan OÜ Uus Koda 2010. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Kinnitan, et:

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

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

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

*OÜ Uus Koda on jätkuvalt tegutsev osaühing.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	21	0	2
Nõuded ja ettemaksed	456 000	297 685	3
Kokku käibevara	456 021	297 685	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	25 240 000	24 265 554	5
Kokku põhivara	25 240 000	24 265 554	
Kokku varad	25 696 021	24 563 239	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 500 000	1 500 000	6
Võlad ja ettemaksed	1 244 011	564 857	7
Kokku lühiajalised kohustused	2 744 011	2 064 857	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	23 623 643	23 362 053	6
Kokku pikaajalised kohustused	23 623 643	23 362 053	
Kokku kohustused	26 367 654	25 426 910	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-963 671	-1 101 609	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	192 038	137 938	
Kokku omakapital	-671 633	-863 671	
Kokku kohustused ja omakapital	25 696 021	24 563 239	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	4 093 602	6 606 782	8
Muud äritulud	226 167	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 276 657	-1 110 051	
Mitmesugused tegevuskulud	-29 115	-1 029 992	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	734 446	-489 631	
Muud ärikulud	-53 851	-1 810 864	
Ärikasum (-kahjum)	1 694 592	2 166 244	
Finantstulud ja -kulud	-1 502 554	-2 028 306	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	192 038	137 938	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	192 038	137 938	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 694 592	2 166 244
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-734 446	489 631
Kokku korrigeerimised	-734 446	489 631
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-158 315	-24 704
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	602 702	-2 307 702
Laekunud intressid	0	4
Makstud intressid	-1 382 555	-2 028 310
Kokku rahavood äritegevusest	21 978	-1 704 837
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-240 000	0
Antud laenud	0	1 800 000
Laekunud intressid	1	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-239 999	1 800 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 120 000	11 463 748
Saadud laenude tagasimaksed	-901 958	-11 630 220
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	218 042	-166 472
Kokku rahavood	21	-71 309
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	71 309
Raha ja raha ekvivalentide muutus	21	-71 309
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21	0

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	100 000	-1 101 609	-1 001 609
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		137 938	137 938
31.12.2009	100 000	-963 671	-863 671
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		192 038	192 038
31.12.2010	100 000	-771 633	-671 633

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Uus Koda 2010. 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 eesti kroonides.

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"

Tulud

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

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	21	0
Kokku raha	21	0

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	372 821	297 685
Ostjatelt laekumata arved	372 821	297 685
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	83 179	0
Kokku Nõuded ja ettemaksed	456 000	297 685

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	83 179	5 863
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	83 179	5 863

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod	
01.01.2009	25 000 000
Muud muutused	-734 446
31.12.2009	24 265 554
Ostud ja parendused	40 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	200 000
Ümberklassifitseerimised	734 446
31.12.2010	25 240 000

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Pangalaen	1 500 000	1 500 000			
Lühiajalised laenud kokku	1 500 000	1 500 000			
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	12 623 643		4 623 643	8 000 000	25.07.2020
Laenukohustus	11 000 000			11 000 000	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	23 623 643		4 623 643	19 000 000	
Laenukohustused kokku	25 123 643	1 500 000	4 623 643	19 000 000	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laenukohustus	1 500 000	1 500 000			
Lühiajalised laenud kokku	1 500 000	1 500 000			
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	12 362 053		4 362 053	8 000 000	
Pikaajaline laen	11 000 000			11 000 000	
Pikaajalised laenud kokku	23 362 053		4 362 053	19 000 000	
Laenukohustused kokku	24 862 053	1 500 000	4 362 053	19 000 000	

Laenuleping on sõlmitud 25.juulil 2008. Laenu summaks 15 200 000(viisteist miljonit kakssada tuhat) Eesti krooni. Laenu tagasimakse tähtaeg on 25.juuli 2020.

2010 aastal võeti lisaks laenuks 1 120 000(üks miljon ükssada kaksikümend tuhat) Eesti krooni. Tagasimaksmise tähtaeg 25.juuli 2020.

Laenu tagatiseks on kogu vara ja laenu intressimäär on 6,27700% s.h Euribor 6m 1,277000%

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	480 463	470 266
Maksuvõlad	0	5 863
Muud võlad	763 548	43 548
Intressivõlad	763 548	43 548
Kokku võlad ja ettemaksed	1 244 011	519 677

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 093 602	6 606 782
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	4 093 602	6 606 782
Kokku müügitulu	4 093 602	6 606 782
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kauba ja teenuse müük	2 053 695	2 279 689
Maksuvaba käive	2 039 907	1 927 093
Muu tulu	0	2 400 000
Kokku müügitulu	4 093 602	6 606 782

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

Töötajaid ei olnud

Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	5 763 548	11 043 548

Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01.01.2011 aastast kehtib Eesti vabariigis rahaühik EURO. Eesti kroonilt üleminek toimus Eesti Vabariigi poolt kehtestatud Eesti Panga kursiga 15,6466.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Uus Koda (registrikood: 11476496) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN PEHK	Juhatuse liige	25.07.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Uus Koda osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Uus Koda raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisanäiteid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 12, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatuselise teenuse standardiga 2400 (Eesti). 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.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades OÜ Uus Koda finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et osaühingu lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid 6 korda ning osaühingu netovarad on negatiivsed. Nimetatud asjaolud mõjuvad ettevõtte maksevõimelisusele negatiivselt.

Meie kokkuvõte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ulvi Sloog

Vandeauditiitori number 158

FinantsKindlus OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 164

Tartu, Väike Turu 5

29.07.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Uus Koda (registrikood: 11476496) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ULVI SLOOG	Vandeaudiitor	29.07.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-963 671
Aruandeaasta kasum (kahjum)	192 038
Kokku	-771 633
Jaotamine	
Kokku	-771 633

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-963 671
Aruandeaasta kasum (kahjum)	192 038
Kokku	-771 633
kasumit mitte jaotada	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3999972	97.71%	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	100000 EEK

Sidevahendid

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