

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**ärinimi:** Unico Construction OÜ

**registrikood:** 11488602

**tänavaja/talu nimi,** Tuukri 54

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10120

**telefon:** +372 5220155, +372 6077072

**faks:** +372 6077073

**e-posti aadress:** info@unico.ee

**veebilehe aadress:** www.unico.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 Nõuded ostjate vastu                 | 10 |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 11 |
| Lisa 6 Muud nõuded                          | 11 |
| Lisa 7 Varud                                | 11 |
| Lisa 8 Materiaalne põhivara                 | 12 |
| Lisa 9 Laenukohustused                      | 13 |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed                 | 13 |
| Lisa 11 Võlad töövõtjatele                  | 13 |
| Lisa 12 Saadud ettemaksed                   | 14 |
| Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad   | 14 |
| Lisa 14 Müügitulu                           | 14 |
| Lisa 15 Muud äritulud                       | 14 |
| Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 15 |
| Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud           | 15 |
| Lisa 18 Tööjõukulud                         | 15 |
| Lisa 19 Muud ärikulud                       | 15 |
| Lisa 20 Finantstulud ja -kulud              | 16 |
| Lisa 21 Tulumaks                            | 16 |
| Lisa 22 Seotud osapooled                    | 16 |

## Tegevusaruanne

OÜ Unico Construction on ettevõtte, mis tegeleb üldehitustöödega.

2011. aastal jätkus ettevõtte traditsioonilise äritegevuse mahtude stabiilne kasv ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine. Lisaks astuti samme turuosa suurendamiseks.

2011. aastal moodustas OÜ Unico Construction müügitulu 1983 tuh. eurot, ning aruandeaasta kasumiks kujunes 127 tuh. eurot.

OÜ Unico Construction keskmine töötajate arv majandusaastal oli 12 töötajat. Aruandeperioodil moodustasid ettevõtte tööjõukulud 91113 eurot. Ettevõtte juhatuses oli 3 liiget, kellest kaks said juhatuse liige tasu ning nende tööjõukulu moodustas 19825 eurot.

OÜ Unico Construction põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on toodete täiustamise ning sortimendi laiendamise kaudu firma turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel. Eeldatavasti suurendab Eesti kuulumine Euroopa Liitu koostööpartnerite usaldust OÜ Unico Construction suhtes veelgi ning ettevõtte senistele turgudele lisanduvad ka teised Euroopa Liidu liikmesriigid.

## Peamised finantssuhtarvud

|                                      | 2011      | 2010      | 2009    |
|--------------------------------------|-----------|-----------|---------|
| Müügitulu (eurodes)                  | 1 983 184 | 1 562 870 | 566 259 |
| Käibe kasv                           | 26,9%     | 176%      | 497,2%  |
| Puhaskasum (eurodes)                 | 127 181   | 23 627    | 12 008  |
| Kasumi kasv                          | 438,3%    | 96,76%    | 1691,2% |
| Puhasrentaablus                      | 6,41%     | 1,51%     | 2,12%   |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 1,14      | 1,05      | 1,22    |
| ROA                                  | 24,22%    | 20,53%    | 16%     |
| ROE                                  | 89,78%    | 72,76%    | 79%     |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) =  $(\text{müügitulu } 2011 - \text{müügitulu } 2010) / \text{müügitulu } 2010 * 100$
- Kasumi kasv (%) =  $(\text{puhaskasum } 2011 - \text{puhaskasum } 2010) / \text{puhaskasum } 2010 * 100$
- Puhasrentaablus (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) =  $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2011     | 31.12.2010     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevara                                    |                |                |         |
| Raha                                         | 221 821        | 28 913         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 154 513        | 25 068         | 3,4,5,6 |
| Varud                                        | 769            | 16 387         | 7       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>377 103</b> | <b>70 368</b>  |         |
| Põhivara                                     |                |                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 809          | 2 809          | 3,6     |
| Materiaalne põhivara                         | 145 226        | 41 912         | 8       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>148 035</b> | <b>44 721</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>525 138</b> | <b>115 089</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustused                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 16 821         | 9 698          | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 312 788        | 57 521         | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>329 609</b> | <b>67 219</b>  |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 53 876         | 15 398         | 9       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>53 876</b>  | <b>15 398</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>383 485</b> | <b>82 617</b>  |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 0              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 11 660         | 6 288          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 127 181        | 23 628         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>141 653</b> | <b>32 472</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>525 138</b> | <b>115 089</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2011           | 2010          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 983 184      | 1 562 870     | 14      |
| Muud äritulud                               | 12 955         | 8             | 15      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 623 411     | -1 439 759    | 16      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -91 671        | -69 615       | 17      |
| Tööjõukulud                                 | -91 113        | -17 266       | 18      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -13 153        | -8 280        | 8       |
| Muud ärikulud                               | -42 490        | -1 248        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>134 301</b> | <b>26 710</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -2 335         | -1 384        | 20      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>131 966</b> | <b>25 326</b> |         |
| Tulumaks                                    | -4 785         | -1 699        | 21      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>127 181</b> | <b>23 627</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2011            | 2010           | Lisa nr  |
|----------------------------------------------------------|-----------------|----------------|----------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                 |                |          |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 134 301         | 26 710         |          |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                 |                |          |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 13 153          | 8 280          | 8        |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                          | -1 620          | 0              | 8,15     |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>11 533</b>   | <b>8 280</b>   |          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -130 865        | 17 322         | 3,4,5,6  |
| Varude muutus                                            | 15 618          | -4 804         | 7        |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 255 267         | -1 924         | 10       |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>285 854</b>  | <b>45 584</b>  |          |
|                                                          |                 |                |          |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                 |                |          |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -117 407        | -47 810        | 8        |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist   | 2 560           | 0              | 8        |
| Antud laenud                                             | -155 528        | 0              | 6        |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 156 947         | 0              | 6        |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-113 428</b> | <b>-47 810</b> |          |
|                                                          |                 |                |          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                 |                |          |
| Saadud laenud                                            | 88 625          | 26 920         | 9        |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -43 023         | -1 057         | 9        |
| Makstud intressid                                        | -2 335          | -1 384         | 20       |
| Makstud dividendid                                       | -18 000         | -6 390         | 21       |
| Makstud ettevõtte tulumaks                               | -4 785          | -1 699         | 21       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>20 482</b>   | <b>16 390</b>  |          |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>192 908</b>  | <b>14 164</b>  |          |
|                                                          |                 |                |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>28 913</b>   | <b>14 749</b>  | <b>2</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>192 908</b>  | <b>14 164</b>  |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>221 821</b>  | <b>28 913</b>  | <b>2</b> |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |                              |                             | Kokku   |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |         |
| <b>31.12.2009</b>           | 2 556                       |                              | 12 679                      | 15 235  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |                              | 23 628                      | 23 628  |
| Makstud dividendid          |                             |                              | -6 391                      | -6 391  |
| Muud muutused omakapitalis  |                             |                              | 0                           | 0       |
| <b>31.12.2010</b>           | 2 556                       |                              | 29 916                      | 32 472  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |                              | 127 181                     | 127 181 |
| Makstud dividendid          |                             |                              | -18 000                     | -18 000 |
| Muutused reservides         |                             | 256                          | -256                        | 0       |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 556                       | 256                          | 138 841                     | 141 653 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Unico Construction 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 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 ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudselt meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2011 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

### Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

### Varud

Materjal võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastuvatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest transpordikuludest. Maksumusest on maha arvatud hinnaalandid.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 200 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

**Põhivara arvelevõtmise alampiir** 200 eurot

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Sõidua autod        | 10-20          |
| Masinad ja seadmed  | 2-7            |
| Muud põhivahendid   | 2-5            |

#### Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

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 amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

#### Maksustamine

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 seaduse alusel määratud maksumääraga. 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 Unico Construction aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid
- ülespool nimetatud isikute poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

#### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või kui teenus osutatakse pikema aja jooksul, siis vastavalt lepingus kokkulepitud intervallidele.

#### Kulud

Kulud kajastatakse nende tekkimise hetkel.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2011     | 31.12.2010    |
|-------------------|----------------|---------------|
| Sularaha kassas   | 2 436          | 5 328         |
| Arvelduskontod    | 219 385        | 23 585        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>221 821</b> | <b>28 913</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2011     | 31.12.2010    | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 146 634        | 15 986        | 4       |
| Ostjatelt laekumata arved          | 146 634        | 15 986        |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 2 267          | 0             | 5       |
| Muud nõuded                        | 5 099          | 6 519         | 6       |
| Laenunõuded                        | 5 099          | 6 519         |         |
| Muud                               |                |               |         |
| Ettemaksed                         | 513            | 2 563         |         |
| Pikaajaline pangadeposiit          | 2 809          | 2 809         | 6       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>157 322</b> | <b>27 877</b> |         |

## Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                                       | 31.12.2011     | 31.12.2010    | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Ostjatelt laekumata arved                             | 146 634        | 15 986        |         |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>                     | <b>146 634</b> | <b>15 986</b> |         |
|                                                       |                |               |         |
|                                                       | 2011           | 2010          | Lisa nr |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved                        |                |               |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded          | 7 717          | 0             | 19      |
| Lootusetuks tunnistatud nõuded                        | -7 717         | 0             |         |
| <b>Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>      |         |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2011   |               | 31.12.2010   |
|-----------------------------------------------|--------------|---------------|--------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg     | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 2 267        |               | 2 508        |
| Üksikisiku tulumaks                           |              | 1 558         | 73           |
| Erisoodustuse tulumaks                        |              | 45            |              |
| Sotsiaalmaks                                  |              | 3 734         | 216          |
| Kohustuslik kogumispension                    |              | 136           |              |
| Töötuskindlustusmaksed                        |              | 360           | 28           |
| Intress                                       |              | 7 658         |              |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         |              | 19 909        |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>2 267</b> | <b>33 400</b> | <b>2 825</b> |

## Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

|                           | 31.12.2011   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|---------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                           |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Laenunõuded               | 5 099        | 5 099                             |                     |             | 3       |
| Pikaajaline pangadeposiit | 2 809        |                                   | 2 809               |             | 13      |
| <b>Kokku muud nõuded</b>  | <b>7 908</b> | <b>5 099</b>                      | <b>2 809</b>        |             |         |

  

|                           | 31.12.2010   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|---------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                           |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Laenunõuded               | 6 519        | 6 519                             |                     |             | 3       |
| Pikaajaline pangadeposiit | 2 809        |                                   | 2 809               |             | 13      |
| <b>Kokku muud nõuded</b>  | <b>9 328</b> | <b>6 519</b>                      | <b>2 809</b>        |             |         |

## Lisa 7 Varud

(eurodes)

|                        | 31.12.2011 | 31.12.2010    |
|------------------------|------------|---------------|
| Tooraine ja materjal   | 0          | 16 330        |
| Ettemaksed varude eest | 769        | 57            |
| <b>Kokku varud</b>     | <b>769</b> | <b>16 387</b> |

## Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                                             |          |                         |                                    |                               |                       | Kokku   |
|---------------------------------------------|----------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---------|
|                                             | Ehitised | Transpordi-<br>vahendid | Arvutid ja<br>arvuti-<br>süsteemid | Muud<br>masinad ja<br>seadmed | Masinad ja<br>seadmed |         |
| <b>31.12.2009</b>                           |          |                         |                                    |                               |                       |         |
| Soetusmaksumus                              |          |                         | 2 057                              | 459                           | 2 516                 | 2 516   |
| Akumuleeritud kulum                         |          |                         | -125                               | -9                            | -134                  | -134    |
| <b>Jääkmaksumus</b>                         |          |                         | 1 932                              | 450                           | 2 382                 | 2 382   |
|                                             |          |                         |                                    |                               |                       |         |
| Ostud ja parendused                         | 956      | 41 088                  |                                    | 5 766                         | 46 854                | 47 810  |
| Uute ehitiste ost, uusehitus,<br>parendused | 956      |                         |                                    |                               |                       | 956     |
| Muud ostud ja parendused                    |          | 41 088                  |                                    | 5 766                         | 46 854                | 46 854  |
| Amortisatsioonikulu                         | -8       | -6 649                  | -436                               | -1 187                        | -8 272                | -8 280  |
|                                             |          |                         |                                    |                               |                       |         |
| <b>31.12.2010</b>                           |          |                         |                                    |                               |                       |         |
| Soetusmaksumus                              | 956      | 41 088                  | 2 057                              | 6 225                         | 49 370                | 50 326  |
| Akumuleeritud kulum                         | -8       | -6 649                  | -561                               | -1 196                        | -8 406                | -8 414  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                         | 948      | 34 439                  | 1 496                              | 5 029                         | 40 964                | 41 912  |
|                                             |          |                         |                                    |                               |                       |         |
| Ostud ja parendused                         |          | 114 250                 | 1 103                              | 2 054                         | 117 407               | 117 407 |
| Amortisatsioonikulu                         | -8       | -9 677                  | -445                               | -3 023                        | -13 145               | -13 153 |
| Müügid                                      | -940     |                         |                                    |                               |                       | -940    |
|                                             |          |                         |                                    |                               |                       |         |
| <b>31.12.2011</b>                           |          |                         |                                    |                               |                       |         |
| Soetusmaksumus                              | 956      | 155 338                 | 3 160                              | 8 279                         | 166 777               | 167 733 |
| Akumuleeritud kulum                         | -956     | -16 326                 | -1 006                             | -4 219                        | -21 551               | -22 507 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                         | 0        | 139 012                 | 2 154                              | 4 060                         | 145 226               | 145 226 |

### Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

|              | 2011         | 2010 |
|--------------|--------------|------|
| Ehitised     | 2 560        |      |
| <b>Kokku</b> | <b>2 560</b> |      |

## Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

|                                      | 31.12.2011 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                  |                     |             |
| Lühiajaline laen                     | 5 888      | 5 888                            |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 5 888      | 5 888                            |                     |             |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | 64 809     | 10 933                           | 53 876              |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | 70 697     | 16 821                           | 53 876              |             |
|                                      |            |                                  |                     |             |
|                                      | 31.12.2010 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                      |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                  |                     |             |
| Lühiajaline laen                     | 5 889      | 5 889                            |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 5 889      | 5 889                            |                     |             |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | 19 207     | 3 809                            | 15 398              |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | 25 096     | 9 698                            | 15 398              |             |

Kapitalirendi kohustuste kirjes on kajastatud "müügi-tagasirendi" tehingutest tulenevad kohustused, millega seotud rahavoogud on kajastatud aruandeperioodil rahavoogude aruandes saadud ja tagastatud laenude kirjetes.

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011     | 31.12.2010    | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 119 091        | 44 852        |         |
| Võlad töövõtjatele               | 8 770          | 883           | 11      |
| Maksuvõlad                       | 33 400         | 2 825         | 5       |
| Muud võlad                       | 20 951         | 8 961         |         |
| Muud viitvõlad                   | 20 951         | 8 961         |         |
| Saadud ettemaksed                | 130 576        | 0             | 12      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>312 788</b> | <b>57 521</b> |         |

## Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2011   | 31.12.2010 |
|---------------------------------|--------------|------------|
| Töötasude kohustus              | 5 822        | 883        |
| Puhkusetasude kohustus          | 2 948        | 0          |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>8 770</b> | <b>883</b> |

## Lisa 12 Saadud ettemaksed

(eurodes)

|                                 | 31.12.2011     | 31.12.2010 |
|---------------------------------|----------------|------------|
| Ostjate poolt saadud ettemaksed | 130 576        | 0          |
| <b>Kokku saadud ettemaksed</b>  | <b>130 576</b> | <b>0</b>   |

## Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

|                                       | 31.12.2011   | 31.12.2010   | Lisa nr  |
|---------------------------------------|--------------|--------------|----------|
| <b>Tingimuslikud kohustused</b>       |              |              |          |
| Ehitusjärgne garantii klientidele     | 2 809        | 2 809        |          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustused</b> | <b>2 809</b> | <b>2 809</b> | <b>6</b> |

Antud garantii klientidele tagatud pangagarantiiga summas 2809 eurot, mis on omakorda tagatud pikaalisega pangadeposiidiga.

## Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

|                                                   | 2011             | 2010             |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes       |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                      |                  |                  |
| Eesti                                             | 737 658          | 1 519 636        |
| Prantsusmaa                                       | 968 828          | 43 234           |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>        | <b>1 706 486</b> | <b>1 562 870</b> |
| Müük väljapoole Euroopa Liidu riike               |                  |                  |
| Norra                                             | 276 698          | 0                |
| <b>Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku</b> | <b>276 698</b>   | <b>0</b>         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                            | <b>1 983 184</b> | <b>1 562 870</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                     |                  |                  |
| Elamute ja mitteeluhoonete ehitus                 | 1 983 184        | 1 562 870        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                            | <b>1 983 184</b> | <b>1 562 870</b> |

## Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

|                                    | 2011          | 2010     | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------|---------|
| Kasum materiaalse põhivara müügist | 1 620         | 0        | 8       |
| Rendi- ja üüritulu                 | 10 034        | 0        |         |
| Muud                               | 1 301         | 8        |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>         | <b>12 955</b> | <b>8</b> |         |

## Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                  | 2011             | 2010             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tooraine ja materjal                             | 504 507          | 683 351          |
| Müügi eesmärgil ostetud kaubad                   | 50 064           | 0                |
| Alltöövõtutööd                                   | 1 045 274        | 712 758          |
| Muud                                             | 23 566           | 43 650           |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>1 623 411</b> | <b>1 439 759</b> |

## Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2011          | 2010          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Üür ja rent                            | 11 160        | 4 401         |
| Mitmesugused bürookulud                | 10 764        | 35 939        |
| Lähetuskulud                           | 29 037        | 25 095        |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 1 234         | 18            |
| Sideteenused                           | 2 593         | 0             |
| Sõiduautode kulud                      | 34 581        | 0             |
| Reklaamikulud                          | 914           | 0             |
| Muud                                   | 1 388         | 4 162         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>91 671</b> | <b>69 615</b> |

## Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                | 2011          | 2010          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 68 718        | 12 373        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 22 395        | 4 893         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>91 113</b> | <b>17 266</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 12            | 2             |

## Lisa 19 Muud ärikulud (eurodes)

|                                       | 2011          | 2010         | Lisa nr |
|---------------------------------------|---------------|--------------|---------|
| Kahjum valuutakursi muutustest        | 30            | 26           |         |
| Trahvid, viivised ja hüvitised        | 31 688        | 40           |         |
| Kulu lootusetu võlgade makahandmisest | 7 717         | 0            | 4       |
| Muud                                  | 3 055         | 1 182        |         |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>            | <b>42 490</b> | <b>1 248</b> |         |

## Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                     | 2011         | 2010         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Intressikulud                       | 2 335        | 1 384        |
| Intressikulu kapitalirendilt        | 2 335        | 1 384        |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b> | <b>2 335</b> | <b>1 384</b> |

## Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

|                            | 2011              |              | 2010              |              |
|----------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks     | Maksustatav summa | Tulumaks     |
| Väljakuulutatud dividendid | 18 000            | 4 785        | 6 391             | 1 699        |
| <b>Kokku</b>               | <b>18 000</b>     | <b>4 785</b> | <b>6 391</b>      | <b>1 699</b> |

## Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                               |                 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | Unico Invest OÜ |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti           |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                      | 31.12.2011 |            | 31.12.2010 |            |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                      | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja                                                         | 7 926      | 138        | 7 925      | 4 808      |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad             | 19 396     | 8 578      | 3 963      | 17 115     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud | 17 300     | 5 889      |            | 5 889      |

|                                                                      | 2011  |         | 2010   |        |
|----------------------------------------------------------------------|-------|---------|--------|--------|
|                                                                      | Ostud | Müügid  | Ostud  | Müügid |
| Emaettevõtja                                                         | 4 326 |         | 38 230 | 3 451  |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad             | 5 810 | 66 710  | 41 993 | 1 917  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud |       | 109 684 |        |        |

|                                                                                      |             |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b> |             |             |
|                                                                                      | <b>2011</b> | <b>2010</b> |
| Arvestatud tasu                                                                      | 19 825      | 0           |

## Aruande digitaalallkirjad

Unico Construction OÜ (registrikood: 11488602) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VAGIF GERMAN       | Juhatuse liige     | 27.07.2012           |
| Resolutsioon:      | Kinnitan           |                      |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Unico Construction OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Unico Construction OÜ 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 lisasid. 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 1 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatajate 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 piirub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajalt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

## Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

1. Me ei ole kontrollinud Unico Construction OÜ raamatupidamise aruannet seisuga 31.12.2010.a. Seetõttu meie poolt kasutatavad praktilised auditi protseduurid ei võimalda saada piisavat kinnitust nimetatud kuupäeva bilansi saldode õigsuse kohta. Bilansis seisuga 31.12.2010.a kajastatud saldod mõjutavad 31.12.2011.a lõppenud aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid. Seega ei saa me anda hinnangut aruandeaasta algbilansi ning eelmise aruandeperioodi kasumiaruandes ja rahavoogude aruandes esitatud finantsinformatsiooni kohta.

2. Läbiviidud praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud audiitoril teha järeldust maksuarvestuse õigsuse kohta (käibemaksu osas) Prantsusmaal ja Norras. See maksuarvestus tekib seoses ettevõtte tegevusega nimetatud riikide territooriumil. Eespoolöeldust tulenevalt ei saa audiitor väljendada oma arvamust käibemaksuvõlgnevuse saldo õigsuse kohta Prantsusmaal, mis bilansis seisuga 31.12.2011 on kajastatud summas 20 tuhat eurot (vt aastaaruande lisa nr.5).

3. Audiitor ei väljenda oma arvamust võimalike potentsiaalsete maksuriskide kohta, mis võivad tuleneda ettevõtte tehingutest aruandeperioodil mõnede seotud isikutega (vt aastaaruande lisa nr. 22). Tänaise päeva seisuga ei ole audiitoril võimalik hinnata selliste riskide saabumise tõenäosust ja nende suurust rahalises väljenduses.

## Märkusega kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile, välja arvatud lõigus „Märkusega kokkuvõtte alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Unico Construction OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

## Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu aastaaruande Lisale 5. Bilansis seisuga 31.12.2011 on kajastatud käibemaksu ettemaksu saldo summas 2 267 eurot (vt. lisa nr. 5). Selle saldo kajastamisel on arvestatud 2011. aastal esitatud parandusi 2010. aasta käibemaksudeklaratsioonide kohta. Põhja Maksu- ja Tolliamet arvestas küll neid parandusi, kuid veel ei aktsepteerinud, sest parandustega seotud dokumendid on alles maksuhalduri käes kontrollimisel. Aastaaruande kinnitamise ja audiitori käesoleva aruande esitamise momendil ei ole 2010.a käibemaksudeklaratsioonide kontrollimine veel lõppenud. Meie kokkuvõtte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vadim Latuta

Vandeaudiitori number 278

AVL Audiitorteenuste OÜ nimel

Audiitorettevõtja tegevusloa number 22

Selise 2-10, 13519 Tallinn

27.07.2012

## Audiitorite digitaalallkirjad

Unico Construction OÜ (registrikood: 11488602) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VADIM LATUTA       | Vandeaudiitor      | 27.07.2012           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2011     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 11 660         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 127 181        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>138 841</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)                 |                |
| Dividendideks                                                          |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 138 841        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>138 841</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                        | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Elamute ja mitteeluhoonete ehitus | 41201      | 1983184         | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi  | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                        | Osaluse suurus ja valuuta |
|-----------------|-------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|
| Unico Invest OÜ | 11838321                            | Tuukri 54, Tallinn, Harju maakond, Eesti | 2556 EUR                  |

## Sidevahendid

| Liik              | Sisu          |
|-------------------|---------------|
| Telefon           | +372 6077072  |
| Faks              | +372 6077073  |
| Mobiiltelefon     | +372 5220155  |
| E-posti aadress   | info@unico.ee |
| Veebilehe aadress | www.unico.ee  |