

21 -06- 2006

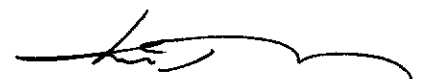
23

ESTA LEPPIK

OÜ UUS

2005. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

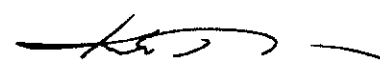
Juriidiline aadress:	Uus 29-2 10111 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10989288
Telefon:	6 406 851
Faks:	6 406 853
E-mail:	uus29@starman.ee
Põhitegevusala:	kinnisvara haldamine
Audiitor:	T.Villemsi Audiitorbüroo OÜ
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2005-31.12.2005



21-06-2006

Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne [SKEEM 1].....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 1 Raha ja pangakontod.....	13
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed.....	13
Lisa 3 Varud.....	14
Lisa 4 Lühi- ja pikaajalised nõuded.....	14
Lisa 5 Maksud.....	14
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	14
Lisa 7 Tütar- ja sidusettevõtjad.....	15
Lisa 8 Muud aktsiad ja väärtpaberid.....	15
Lisa 9 Materiaalne põhivara.....	16
Lisa 10 Kapitalirent.....	16
Lisa 11 Laenukohustused.....	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed.....	17
Lisa 13 Muud võlad.....	17
Lisa 14 Omakapital.....	17
Lisa 15 Müügitulu.....	18
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	18
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud.....	18
Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega.....	19
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	20
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	21
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele.....	22



21-06-2006

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Uus peamiseks tegevusalaks kinnisvara haldamine.

OÜ-l Uus on 1 palgaline töötaja.

Juriidiline aadress:	Uus 29-2 10111 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10989288
Telefon:	6 406 851
Faks:	6 406 853
E-mail:	uus29@starman.ee
Audiitor:	T.Villemsi Audiitorbüroo OÜ



21-06-2006

4

OÜ Uus tegevusaruanne 2005 a.

Sissejuhatus

2005.a. jätkus äritegevus hoonete haldamisel ja kinnisvara arenduse osas.

Tulud ja kulud 2005.a. aastal oli realiseerimise müügitulu 1 550 595 krooni. Äritegevus on stabiilne. 2005.a. aastal olid ärikulud 1 024 093 krooni.

Kasum 2005.a. aastal oli tegevuskasum 526 502 krooni ja puhaskasum 10 508 203 krooni.

Investeeringud, tütar- ja sidusettevõtted Aruandeaastal investeeringuid kinnisvarasse ei tehtud. Investeeringut ei tehtud AS Elias aktsiate ostmiseks. 2005. aastal oli OÜ Uus sidusettevõtteks AS Elias.

Personal 2005. aastal oli OÜ-l Uus 1 töötaja, kelle töötasuks maksti 11 472 krooni. 2005. aastal arvestati OÜ Uus juhatusel liikmele töötasu 40 000 krooni.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks 2006.a. põhiliseks suunaks on jätkata hallatavate hoonete võimalikult efektiivset haldamist ning uurida võimalusi kinnisvarainvesteeringuteks Ida-Euroopas.

Suhtarvude baasil saab lõppenud majandusaastat iseloomustada järgnevalt:

	2005	2004		2005	2004
Müügi- ja äritulu (kr)	1 550 595	635 513	Puhasrentaablus	678 %	413 %
Tulu kasv %	144 %		Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,04	6,9
Puhaskasum (kr)	10 508 203	2 624 154	ROA	34,4 %	45,9 %
Kasumi kasv %	300 %		ROE	45,2 %	98,5 %

Tabelis ei olnud võimalik näidata 2004.a. kohta kõiki suhtarve kuna see oli ettevõtte esimene majandustegevuse aasta. Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2005 - müügitulu 2004) / müügitulu 2004 * 100

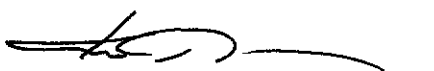
Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2005 - puhaskasum 2004) / puhaskasum 2004 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

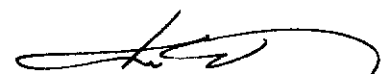
ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100



Juhatusel liige
Tõnu Pullerits

Tallinn, 19.06.2006.a.



21-06-2006

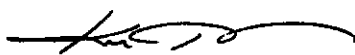
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 3 kuni 22 toodud OÜ Uus 2005 raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Uus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



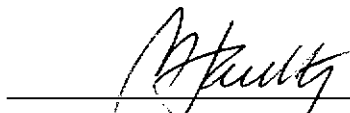
Juhatus liige
Tõnu Pullerits

Tallinn, 15.06.2006.a.



Juhatus liige
Ilmar Pullerits

Tallinn, 15.06.2006.a.



Juhatus liige
Monika Pullerits

Tallinn, 15.06.2006.a.



21 -06- 2006

6

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2005	31.12.2004
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	54 781	150 784
Nõuded ja ettemaksed	2	124 177	216 124
Varud	3	169	0
Käibevara kokku		179 127	366 908
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6,7,8	29 900 298	5 344 935
Materiaalne põhivara	9	436 059	0
Põhivara kokku		30 336 357	5 344 935
VARAD KOKKU		30 515 484	5 711 843
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11	75 003	0
Võlad ja ettemaksed	12	4 275 380	53 356
Lühiajalised kohustused kokku		4 350 383	53 356
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused		321 590	0
Muud pikaajalised võlad	13	2 592 460	2 994 333
Pikaajalised kohustused kokku		2 914 050	2 994 333
KOHUSTUSED KOKKU		7 264 433	3 047 689
Omakapital			
Osakapital	14	3 081 700	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	0
Ülekurss	7	1 072 560	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		8 584 588	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		10 508 203	2 624 154
OMAKAPITAL KOKKU		23 251 051	2 664 154
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		30 515 484	5 711 843



21-06-2006

7

Kasumiaruanne (skeem 1)
(kroonides)

	Lisa nr	2005	2004
Müügitulu	15	1 550 595	635 513
Kaubad, toore, materjal ja teenused	16	-105 530	-86 616
Mitmesugused tegevuskulud	17	-812 399	-97 537
Tööjõukulud			
Palgakulu		-51 472	-11 472
Sotsiaalmaks		-19 827	-3 840
Tööjõu kulud kokku		-71 299	-15 312
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9	-24 967	0
Muud ärikulud		-9 898	-2 286
Ärikasum (-kahjum)		526 502	433 762
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeringutelt sidusettevõtjatesse	7	8 493 533	0
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteringutelt		1 101 818	2 358 851
Intressikulud		-71 939	-168 485
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-1 753	-301
Muud finantstulud ja -kulud		475 831	327
Finantstulud ja -kulud kokku		9 997 490	2 190 392
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		10 523 992	2 624 154
Tulumaks		-15 789	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		10 508 203	2 624 154

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		526 502	433 762
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9	24 967	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		94 348	-215 817
Varude muutus		-169	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-89 987	-774 200
Makstud intressid		-1 349	0
Saadud intressid		958	19
Kokku rahavood äritegevusest		555 270	-556 236
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	9	-461 025	0
s.h. kapitalirendiga		426 610	0
Muude finantsinvesteeringute soetus		-5 917 051	-9 851 101
Muude finantsinvesteeringute müük		2 491 047	6 696 532
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-3 460 419	-3 154 569
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-30 017	0
Saadud laenud		312 000	4 301 889
Saadud laenude tagasimaksed		-312 000	-480 000
Osakapitali sissemaks		3 041 700	40 000
Makstud dividendid		-50 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		2 961 683	3 861 889
Rahavood kokku		56 534	151 084
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	150 784	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		56 534	151 084
Valuutakursside muutuste mõju		-1 753	-300
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	54 781	150 784



21-06-2006

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Ülekurss	Kohust. reserv	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 29.10.2003	0	0	0	0	0
Osakapitali sissemaks	40 000	0	0	0	40 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	2 624 154	2 624 154
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	0	0	2 624 154	2 664 154
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	4 000	-4 000	0
Makstud dividendid	0	0	0	-50 000	-50 000
Emitteeritud osakapital	3 041 700	0	0	0	3 041 700
Ülekurss sidusettevõtja soetuselt (lisa 7)	0	1 072 560	0	0	1 072 560
Eelmiste perioodide jaotamata kasum sidusettevõtja soetuselt (lisa 7)	0	0	0	6 014 434	6 014 434
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	10 508 203	10 508 203
Saldo seisuga 31.12.2005	3 081 700	1 072 560	4 000	19 092 791	23 251 051



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Uus 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arveldusarvel olevat raha.

Lühi- ja pikaajalised 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 õiglase 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. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) omakapitalis finantsvarade ümberhindluse reservis või kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ostjate vastu

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.



Muud nõuded

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

Sidusettevõtjad

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

Tütar- ja sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või 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 investeeinguobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeinguobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeingu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeinguobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeinguobjekti omakapitalis (nii muutused investeeinguobjekti 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“.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 7 000 krooni.

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 tööjõudlust 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.

Kapitali- ja kasutusrendid

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 rendimaksede 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. 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.

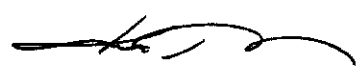
Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 23/77 (kuni 31. detsember 2005 kehtis maksumäär 24/76, ning kuni 31.12.2004 maksumäär 26/74) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.



Tulude arvestus

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 suurus 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 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2005	31.12.2004
Pangakontod	54 781	150 784
Raha ja pangakontod kokku	54 781	150 784

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Nõuded ostjate vastu	53 280	42 471
<i>s.h Ostjatelt laekumata arved</i>	53 280	42 471
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	8 162	9
Ettemaksed teenuste eest	9 917	6 592
Muud lühiajalised nõuded	52 818	167 052
<i>s.h Muud viitlaekumised</i>	2 718	307
<i>Muud nõuded</i>	50 100	166 745
Nõuded ja ettemaksed kokku	124 177	216 124

Lisa 3 Varud

	31.12.2005	31.12.2004
Ettemaksed tarnijatele	169	0
Varud kokku	169	0

Varasematel perioodidel teostatud varude allahindlusi käesoleval ega ka eelmisel aastal tühistatud ei ole. Aruandeaastal varusid alla ei hinnatud ega küludesse ei kantud.



21-06-2006

Lisa 4 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul l	Tagasimakse tähtaeg 2006-10.01.2007	Intressi- määr 5 %
Muud nõuded	50 100	100	50 000		
Kokku	50 100	100	50 000		

	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg 2005	Intressi- määr -
Muud nõuded	166 745	166 745		
Kokku	166 745	166 745		

Lisa 5 Maksud

Maksuliik	31.12.2005		31.12.2004	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	632	9	0
Käibemaks (lisa 2)	8 162	0	0	5 012
Üksikisiku tulumaks	0	4 795	0	246
Sotsiaalmaks	0	7 784	0	315
Kohustuslik kogumispension	0	400	0	0
Töötuskindlustusmaks	0	255	0	15
Käibemaksu intress				4
Kokku	8 162	13 866	0	5 592

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2005	31.12.2004
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (lisa 7)	19 789 935	0
Muud aktsiad ja väärtpaberid (lisa 8)	10 110 363	5 344 935
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	29 900 298	5 344 935

Lisa 7 Sidusettevõtjad

2005. a omas OÜ Uus osalust järgmises sidusettevõttes:

	AS Elias	KOKKU
Asukoht	Eesti	
	Kinnisvaraga seonduvad teenused	
Põhitegevusala		
Osaluse % aasta alguses	0	0
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	0	0
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	0	0
Omandatud osalused		
Omandatud osaluse %	33,33	33,33
Omandatud osaluse soetusmaksumus	4 209 408	4 209 408
Omandatud netovara õiglane väärtus	11 296 402	11 296 402
Ülekurss	1 072 560	1 072 560
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi korrigeerimine	6 014 434	6 014 434
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	8 493 533	8 493 533
Osaluse % aasta lõpus	33,33	33,33
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	19 789 935	19 789 935
Ülekurss	1 072 560	1 072 560
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	19 789 935	19 789 935

10. detsembril 2005 ostis OÜ Uus 33,33%-lise osaluse AS-s Elias, mille põhitegevusalaks on kinnisvaraga seonduvate teenuste osutamine ja vahendamine. OÜ Uus maksis sidusettevõtte soetamise eest 4 209 408 krooni. Kuna tegemist oli seotud osapoolte vahelise tehinguga, siis korrigeeritud ostumeetodi kasutamise tulemusena tekkis AS-st Elias osaluse omandamisel ülekurss 1 072 560.

Lisa 8 Muud aktsiad ja väärtpaberid

	31.12.2005	31.12.2004
Muud aktsiad ja väärtpaberid (lisa 6)		
Varavalitsemisleping	0	2 468 787
Trigoni väärtpaberid	9 150 906	2 717 988
Fondiosakud	914 957	0
Õiglasel väärtuses muutustega läbi omakapitali kokku	10 065 863	5 186 775
 Aktsiad (õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav)	44 500	158 160
Korrigeeritud soetusmaksumuses kokku	44 500	158 160
 Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	10 110 363	5 344 935

21-06-2006

Lisa 9 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
2005. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused perioodi jooksul	461 026	461 026
Amortisatsioonikulu	-24 967	-24 967
Saldo seisuga 31.12.2005		
Soetusmaksumus	461 025	461 025
Akumuleeritud kulum	-24 967	-24 967
Jääkmaksumus	436 059	436 059

Lisa 10 Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Masinad ja seadmed	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2004		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Saldo seisuga 31.12.2005		
Soetusmaksumus	426 610	426 610
Akumuleeritud kulum	-21 331	-21 331
Jääkmaksumus	402 279	402 279

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisas 11.

Lisa 11 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Kapitalirendikohustused	396 593	75 003	321 590	15.11.2010	3,6%
Kokku	396 593	75 003	321 590		

	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Kapitalirendikohustused	0	0	0		
Kokku	0	0	0		

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Võlad tarnijatele	27 383	13 854
Võlad töövõtjatele	7 500	0
Maksuvõlad (lisa 5)	13 866	5 592
Muud võlad (lisa 13)	4 220 423	27 318
Saadud ettemaksed	6 208	6 592
Võlad ja ettemaksed kokku	4 275 380	53 356

Lisa 13 Muud võlad

	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg
Intressivõlad	623	623		
Võlad sidusettevõtjatele (lisa 18)	1 479 750	0	1 479 750	31.07.2014
Muud viitvõlad	1 086	1 086		
Muud võlad	5 331 424	4 218 714	1 112 710	01.02.2009
Kokku	6 812 883	4 220 423	2 592 460	

	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg
Võlad sidusettevõtjatele (lisa 18)	1 952 212	0	1 952 212	31.03.2009-
Muud viitvõlad	150	150		-
Muud võlad	1 069 289	27 168	1 042 121	01.02.2009
Kokku	3 021 651	27 318	2 994 333	

Pikaajalised võlakohustused on intressita, kohustust on diskonteeritud sisemise intressimääraga 6%.

Kõik pikaajalised võlad on Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 14 Omakapital

Osakapital üldsummas 3 081 700 krooni koosneb 2 osast:

40 000 krooni ja 3 041 700 krooni. 2005.a. emiteeriti 1 osa väärtuses 3 041 700 krooni. Osa eest tasuti mitterahalise sissemaksena.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2005 moodustas 18 788 621 (31. detsember 2004: 2 620 154) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2006 kaasneb sellega tulumaksukulu 23/77 (kuni 31. detsember 2005 kehtis maksumäär 24/76) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 14 467 238 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 4 321 383 krooni. Seisuga 31. detsember 2004 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 1 991 317 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 628 837 krooni.

Lisa 15 Müügitulu

OÜ Uus müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2005	2004
Tulud hooldustasudest	425 943	254 143
Tulud kinnisvara-alastest konsultatsioonidest	996 000	159 165
Muud teenused, s.h. kommunaal-, elekter-, side-, kaabeltelevisiooni- ja mitmesugused hooldusteenused	128 652	222 205
Kokku	1 550 595	635 513

OÜ Uus käive toimus 100% Eesti Vabariigis.

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2005	2004
Kaubad müügiks	91 544	66 192
Töövahendid ja inventar	13 986	20 423
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	105 530	86 616

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

	2005	2004
Kinnisvarateenuste ostukulud	690 000	0
Remondikulud	13 967	5 265
Hooldustööde kulud	22 998	32 420
Sidekulud	10 410	8 573
Transpordikulud	18 444	13 450
Kindlustuskulud	14 140	3 296
Muud teenused	42 440	34 533
Mitmesugused tegevuskulud kokku	812 399	97 537



Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Uus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. Omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid
- d. sidusettevõtjaid.

OÜ Uus on 2004 ning 2005. a ostnud teenuseid ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2005		2004	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Omanikud	0	0	12 980	0
Kaupade ost-müük kokku	0	0	12 980	0
 Omanikud	 0	 30 976	 0	 23 821
Sidusettevõtted	7 755	19 470	5 676	161 696
Teenuste ost-müük kokku	7 755	50 446	5 676	185 517

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2005	31.12.2004
Omanikud	3 577	3 023
Sidusettevõtted	0	9 880
Lühiajalised nõuded kokku	3 577	12 903
 Omanikud	 4 212 644	 27 168
Sidusettevõtted	568	568
Lühiajalised kohustused kokku	4 213 212	27 736
 Omanikud	 1 112 710	 1 042 121
Sidusettevõtted	1 479 750	1 952 212
Pikaajalised kohustused kokku	2 592 460	2 994 333

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2005.a nii nagu ka 2004.a moodustatud allahindluseid.



Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

21-06-2006

AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS**OÜ UUS OSANIKELE**

Olen kontrollinud OÜ UUS 31.12.2005.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi Auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks OÜ UUS raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et OÜ UUS Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2005.a. bilansi mahuks 30 515 484 krooni ning 2005.aasta finantstulemuseks 10 508 203 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2005.a. ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 20.juunil 2006.a.

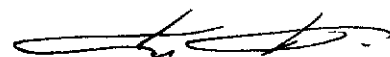
Toomas Villems
Vannutatud audiitor

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ UUS juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2005. aasta puhaskasum summas

10 508 203 krooni alljärgnevalt:

1. eraldised kohustuslikku reservkapitali – 304 170 krooni
2. dividendid – 100 000 krooni
3. jaotamata kasum – 10 104 033 krooni



Juhatuse allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele

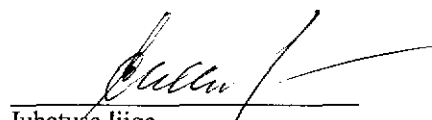
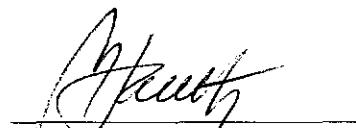
OÜ Uus 2005. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike

üldkoosoleku poolt 20.06

2006.a., allkirjastame

20.06

2006.a.

Juhatuse liige
Tõnu PulleritsJuhatuse liige
Ilmar PulleritsJuhatuse liige
Monika Pullerits

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
21-06-2006

OÜ UUS OSANIKE NIMEKIRI

Osaniku nimi	Aadress	Isikukood	Osade arv	Osa nimiväärtus
1. Tõnu Pullerits	Tallinn	35610210217	1 osa	40 000 krooni
2. Ilmar Pullerits	Tallinn	33108070264	1 osa	3 041 700 krooni

