

OÜ UUS

2007. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Uus 29-2 10111 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10989288
Telefon:	+372 6 406 851
Faks:	+372 6 406 853
EMTAK:	68321
E-mail:	uus29@starman.ee
Audiitor:	T.Villemsi Audiitorbüroo OÜ
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2007-31.12.2007

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	6
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	6
Bilanss.....	7
Kasumiaruanne [SKEEM 1].....	8
Rahavoogude aruanne.....	9
Omakapitali muutuste aruanne.....	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	11
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	11
Lisa 1 Raha ja pangakontod.....	14
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed.....	14
Lisa 3 Varud.....	14
Lisa 4 Lühi- ja pikaajalised nõuded.....	15
Lisa 5 Maksud.....	15
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	15
Lisa 7 Tütar- ja sidusettevõtjad.....	16
Lisa 8 Muud aktsiad ja väärtpaberid.....	16
Lisa 9 Materiaalne põhivara.....	17
Lisa 10 Laenukohustused.....	17
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed.....	18
Lisa 12 Muud võlad.....	18
Lisa 13 Omakapital.....	18
Lisa 14 Müügitulu.....	19
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	19
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud.....	19
Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega.....	20
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE.....	21
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	22
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele.....	23

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Uus peamiseks tegevusalaks kinnisvara haldamine.

OÜ-l Uus on 2 palgalist töötajat.

Juriidiline aadress:	Uus 29-2 10111 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10989288
Telefon:	+372 6 406 851
Faks:	+372 6 406 853
E-mail:	uus29@starman.ee
Audiitor:	T.Villemsi Audiitorbüroo OÜ

OÜ Uus tegevusaruanne 2007 a.

Sissejuhatus

2007.a. jätkus äritegevus hoonete haldamisel ja kinnisvara arenduse osas.

Tulud

2007.a. aastal oli realiseerimise müügitulu 1 629 412 krooni. Äritegevus on stabiilne.

Kulud

2007.a. aastal olid ärikulud 1 450 833 krooni.

Kasum

2007.a. aastal oli tegevuskasum 180 652 krooni ja puhaskasum 8 365 977 krooni.

Investeeringud

Aruandeaastal pikaajalisi investeeringuid ei tehtud.

Tütar- ja sidusettevõtted

2007. aastal oli OÜ Uus sidusettevõtteks AS Elias.

Personal

2007. aastal oli OÜ-l Uus 3 töötajat, kelle töötasuks maksti 130 044 krooni. 2007.aastal arvestati OÜ Uus juhatuse liikmele töötasu 94 764 krooni.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2008.a. põhiliseks suunaks on jätkata hallatavate hoonete võimalikult efektiivset haldamist ning jätkuvalt uurida võimalusi kinnisvarainvesteeringuteks Ida-Euroopas.

Suhtarvude baasil saab lõppenud majandusaastat iseloomustada järgnevalt:

	2007	2006		2007	2006
Müügi- ja äritulu (kr)	1 629 412	816 385	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,87	0,04
Puhasrentaabilus	513 %	3769 %	ROA	12,0 %	51,1 %
Puhaskasum (kr)	8 365 977	30 767 765	ROE	13,5 %	57,1 %
Kasumi kasv %	- 72,8 %	193 %			

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2007 - müügitulu 2006) / müügitulu 2006 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2007 - puhaskasum 2006) / puhaskasum 2006 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

_____ Tallinn,2008.a.
 Juhatus liige
 Tõnu Pullerits

_____ Tallinn,2008.a.
 Juhatus liige
 Ilmar Pullerits

_____ Tallinn,2008.a.
 Juhatus liige
 Monika Pullerits

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 7 kuni 20 toodud OÜ Uus 2007 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 ettevõte.

_____ Tallinn,2008.a.
Juhatuse liige
Tõnu Pullerits

_____ Tallinn,2008.a.
Juhatuse liige
Ilmar Pullerits

_____ Tallinn,2008.a.
Juhatuse liige
Monika Pullerits

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	13 105 127	23 842
Nõuded ja ettemaksed	2	237 619	148 400
Varud	3	675	8 439
Käibevara kokku		13 343 421	180 681
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6,7,8	55 995 273	59 760 355
Materiaalne põhivara	9	284 393	401 354
Põhivara kokku		56 279 666	60 161 709
VARAD KOKKU		69 623 087	60 342 389
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	11	4 655 544	4 284 146
Lühiajalised kohustused kokku		4 655 544	4 284 146
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	10	1 000 000	0
Muud pikaajalised võlad	12	1 782 750	2 139 428
Pikaajalised kohustused kokku		2 782 750	2 139 428
KOHUSTUSED KOKKU		7 438 294	6 423 574
Omakapital			
Osakapital	13	3 081 700	3 081 700
Kohustuslik reservkapital		308 170	308 170
Ülekurss	7	1 072 560	1 072 560
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		49 356 386	18 688 621
Aruandeaasta kasum		8 365 977	30 767 765
OMAKAPITAL KOKKU		62 184 793	53 918 815
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		69 623 087	60 342 389

Kasumiaruanne (skeem 1)
(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	14	1 629 412	816 385
Muud äritulud		2 073	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	15	-859 715	-245 199
Mitmesugused tegevuskulud	16	-275 748	-213 615
Tööjõukulud			
Palgakulu		-130 044	-102 806
Sotsiaalmaks		-56 845	-45 589
Tööjõu kulud kokku		-186 889	-148 395
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9	-104 721	-92 705
Muud ärikulud		-23 760	-16 956
Ärikasum		180 652	99 515
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeeringutelt			
sidusettevõtjatesse	7	8 315 300	27 995 326
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt			
finantsinvesteeringutelt		140 973	2 865 526
Intressikulud		-294 772	-195 310
Muud finantstulud ja -kulud		23 824	2 708
Finantstulud ja -kulud kokku		8 185 325	30 668 250
Kasum enne tulumaksustamist		8 365 977	30 767 765
Aruandeaasta puhaskasum		8 365 977	30 767 765

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		180 652	99 515
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9	104 721	92 705
Kasum/kahjum (-/+) põhivara müügist ja mahakandmisest		3 333	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-75 261	-21 732
Varude muutus		7 764	-8 270
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		71 398	9 388
Makstud intressid		-31 450	-7 075
Saadud intressid		9 866	218
Kokku rahavood äritegevusest		271 023	164 749
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	9	-11 093	-58 000
Materiaalse põhivara müük		20 000	0
Muude finantsinvesteeringute soetus		-18 994 255	-25 069 023
Muude finantsinvesteeringute müük		30 915 610	25 869 817
Saadud dividendid		300 000	200 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest		12 230 262	942 794
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		0	-396 593
Saadud laenud	10	1 000 000	22 000
Saadud laenude tagasimaksed		-320 000	-663 889
Makstud dividendid		-100 000	-100 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		580 000	-1 138 482
Rahavood kokku		13 081 285	-30 939
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	23 842	54 781
Raha ja raha ekvivalentide muutus		13 081 285	-30 939
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	13 105 127	23 842

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Ülekurss	Kohust. reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	3 081 700	1 072 560	4 000	19 092 791	23 251 051
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	304 170	-304 170	0
Makstud dividendid	0	0	0	-100 000	-100 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	30 767 765	30 767 765
Saldo seisuga 31.12.2006	3 081 700	1 072 560	308 170	49 456 386	53 918 815
Makstud dividendid	0	0	0	-100 000	-100 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	8 365 977	8 365 977
Saldo seisuga 31.12.2007	3 081 700	1 072 560	308 170	57 722 363	62 184 793

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Uus 2007. 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 õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

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

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 emaettevõtjal 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.

Tütär- 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 ostenud 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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud 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 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78, ning kuni 31.12.2006 maksumäär 23/77) 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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 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

	31.12.2007	31.12.2006
Pangakontod	10 522	23 842
Kassa	82	0
Tähtajaline hoius	13 094 523	0
Raha ja pangakontod kokku	13 105 127	23 842

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	130 371	82 855
<i>s.h Ostjatelt laekumata arved</i>	<i>130 371</i>	<i>82 855</i>
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	19 693	0
Ettemaksed teenuste eest	12 038	10 236
Muud lühiajalised nõuded	75 517	55 309
<i>s.h Muud viitlaekumised</i>	<i>19 167</i>	<i>5 209</i>
<i>Muud nõuded</i>	<i>56 350</i>	<i>50 100</i>
Nõuded ja ettemaksed kokku	237 619	148 400

Lisa 3 Varud

	31.12.2007	31.12.2006
Ettemaksed tarnijatele	675	8 439
Varud kokku	675	8 439

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

Lisa 4 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Muud nõuded	56 350	56 350	2008	0
Kokku	56 350	56 350		

	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Muud nõuded	50 100	50 100	10.01.2007	5%
Kokku	50 100	50 100		

Lisa 5 Maksud

Maksuliik	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	564	0	1 229
Käibemaks (lisa 2)	19 693	0	0	7 780
Üksikisiku tulumaks	0	10 777	0	2 445
Sotsiaalmaks	0	7 504	0	5 537
Kohustuslik kogumispension	0	352	0	209
Töötuskindlustusmaks	0	182	0	104
Kokku	19 693	19 379	0	17 304

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2007	31.12.2006
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (lisa 7)	55 600 561	47 585 261
Muud aktsiad ja väärtpaberid (lisa 8)	394 712	12 175 094
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	55 995 273	59 760 355

Lisa 7 Sidusettevõtjad

2007. a omas OÜ Uus osalust järgmises sidusettevõttes:

	AS Elias	KOKKU
Asukoht	Eesti	
	Kinnisvaraga seonduvad teenused	
Põhitegevusala		
Osaluse % aasta alguses	33,33	33,33
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	47 585 261	47 585 261
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	47 585 261	47 585 261
Omandatud osalused		
Saadud dividendid	-300 000	-300 000
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	8 315 300	27 991 547
Osaluse % aasta lõpus	33,33	33,33
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	55 600 561	55 600 561
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	55 600 561	55 600 561

Lisa 8 Muud aktsiad ja väärtpaberid

	31.12.2007	31.12.2006
Muud aktsiad ja väärtpaberid (lisa 6)		
Varavalitsemisleping	212	212
Trigoni väärtpaberid	0	12 130 382
Fondiosakud	350 000	0
Õiglates väärtuses muutustega läbi omakapitali kokku	350 212	12 130 594
Aktsiad (õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav)	44 500	44 500
Korrigeeritud soetusmaksumuses kokku	44 500	44 500
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	394 712	12 175 094

Lisa 9 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005		
Soetusmaksumus	461 025	461 025
Akumuleeritud kulum	-24 967	-24 967
Jääkmaksumus	436 059	436 059
2006. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused perioodi jooksul	58 000	58 000
Amortisatsioonikulu	-92 705	-92 705
Saldo seisuga 31.12.2006		
Soetusmaksumus	519 025	519 025
Akumuleeritud kulum	-117 672	-117 672
Jääkmaksumus	401 354	401 354
2007. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused perioodi jooksul	11 093	11 093
Müük	-28 000	-28 000
Amortisatsioonikulu	-104 721	-100 054
Müüdud põhivara kulum	4 667	4 667
Saldo seisuga 31.12.2007		
Soetusmaksumus	502 119	502 119
Akumuleeritud kulum	-217 726	-217 726
Jääkmaksumus	284 393	284 393

Lisa 10 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse üle 5 aasta tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajalised laenukohustused	1 000 000	<i>1 000 000</i> 31.07.2014.a.	6% aastas
Kokku	1 000 000	1 000 000	

	Saldo 31.12.2006	Tagasimakse üle 5 aasta tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajalised laenukohustused	0	0	
Kokku	0	0	

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	94 054	44 619
Võlad töövõtjatele	7 090	4 261
Maksuvõlad (lisa 5)	19 379	17 304
Muud võlad (lisa 12)	4 528 558	4 210 532
Saadud ettemaksed	6 463	7 430
Võlad ja ettemaksed kokku	4 655 544	4 284 146

Lisa 12 Muud võlad

	Saldo		1-5 aasta	üle 5 aasta	Tagasimakse
	31.12.2007	12 kuu jooksul	jooksul		tähtaeg
Võlad sidusettevõtjatele (lisa 17)	1 662 750	0	0	1 662 750	31.07.2014
Muud viitvõlad	1 887	1 887			
Intressivõlad	60 000	60 000			
Muud võlad	4 586 671	4 466 671	120 000	0	01.02.2009
Kokku	6 311 308	4 528 558	120 000	1 662 750	

	Saldo		1-5 aasta	üle 5 aasta	Tagasimakse
	31.12.2006	12 kuu jooksul	jooksul		tähtaeg
Võlad sidusettevõtjatele (lisa 17)	1 568 500	0	0	1 568 500	31.07.2014
Muud viitvõlad	440	440	0		
Muud võlad	4 781 020	4 210 092	570 928	0	01.02.2009
Kokku	6 349 960	4 210 532	570 928	1 568 500	

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

Kõik pikaajalised võlad on Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 13 Omakapital

Osakapital üldsummas 3 081 700 krooni koosneb 2 osast:
40 000 krooni ja 3 041 700 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2007 moodustas 57 722 363 (31. detsember 2006: 49 556 386) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 45 600 667 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 12 121 696 krooni. Seisuga 31. detsember 2006 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 38 653 981 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 10 902 405 krooni.

Lisa 14 Müügitulu

OÜ Uus müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

		2007	2006
68321	Tulud hooldustasudest	1 257 458	556 956
68329	Tulud kinnisvaraalastest konsultatsioonidest	167 300	98 976
81101	Muud teenused, s.h. kommunaal-, elekter-, side-, kaabeltelevisiooni- ja mitmesugused hooldusteenused	240 654	160 453
	Kokku	1 629 412	816 385

OÜ Uus käive toimus 100% Eesti Vabariigis.

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2007	2006
Kaubad müügiks	850 523	242 217
Töövahendid ja inventar	9 192	2 982
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	859 715	245 199

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

	2007	2006
Kinnisvarateenuste ostukulud	3 500	25 000
Remondikulud	50 230	1 268
Hooldustööde kulud	68 922	32 610
Sidekulud	16 434	13 590
Transpordikulud	64 408	39 497
Kindlustuskulud	14 221	20 802
Komandeeringukulud	19 365	64 676
Muud teenused	38 668	16 172
Mitmesugused tegevuskulud kokku	275 748	213 615

Lisa 17 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 2006 ning 2007. a ostnud teenuseid ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2007		2006	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Omanikud	0	0	28 000	0
Kaupade ost-müük kokku	0	0	28 000	0
Omanikud	0	28 039	0	31 260
Sidusettevõtted	11 247	0	7 755	27 112
Teenuste ost-müük kokku	11 247	28 039	7 755	58 372

2007.a. saadi omanikelt laenu 0 krooni (2006.a. 22 000 krooni) , tagastati omanikele saadud laenu 320 000 krooni (2006.a. 663 889 krooni), tasuti omanikele intressi 31 450 krooni (2006.a. 0 krooni).

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.12.2006
Omanikud	2 203	3 577
Lühiajalised nõuded kokku	2 203	3 577
Omanikud	4 226 671	4 210 092
Sidusettevõtted	885	568
Lühiajalised kohustused kokku	4 227 556	4 210 660
Omanikud	120 000	570 928
Sidusettevõtted	1 662 750	1 568 500
Pikaajalised kohustused kokku	1 782 750	2 139 428

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2007.a nii nagu ka 2006.a moodustatud allahindluseid.

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ UUS OSANIKELE

Oleme auditeerinud kaasatud OÜ UUS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2007.a. bilansi mahuks 69 623 087 krooni ning 2007.aasta finantstulemuseks 8 365 977 krooni kasumit, olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ UUS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 30. juunil 2008.a.

Toomas Villem
Vannutatud audiitor

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ UUS juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2007. aasta puhaskasum summas 8 365 977 krooni alljärgnevalt:

jaotamata kasum – 8 365 977 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2007 moodustas 57 722 363 krooni.

Ühtlasi teeb juhatus ettepaneku maksta osanikele kuni 31. detsembrini 2007 kogunenud jaotamata kasumist dividende summas 100 000 krooni .

Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

OÜ Uus 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike

üldkoosoleku poolt 30.juunil 2008.a., allkirjastame 30.juunil 2008.a.

Juhatuse liige
Tõnu Pullerits

Juhatuse liige
Ilmar Pullerits

Juhatuse liige
Monika Pullerits

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing Uus (registrikood: 10989288) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Toomas Villems (Audiitor) - kinnitanud 30.06.2008

Tõnu Pullerits (Juhatus liige) - kinnitanud 30.06.2008