

314048

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01 -07- 2008

Andra Kinsiveer

OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA

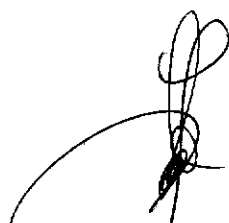
2007.A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus 01.01.2007 ja lõpp 31.12.2007

Ärinimi:	OÜ Kinnisvarabüroo UUS MAA
Äriregistri kood:	10307231
Aadress:	Rävala pst.6, Tallinn 10143
Telefon:	+ 372 6 272 600
Faks:	+ 372 6 272 601
E-maili aadress:	vahendus@uusmaa.ee
Interneti kodulehekülg:	www.uusmaa.ee
Lisatud dokumendid:	Audiitori järeldusotsus Kasumi jaotamise ettepanek Osanike nimekiri

SISUKORD

Tegevusaruanne	lk.	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	lk.	5
Bilanss	lk.	6
Kasumiaruanne	lk.	7
Rahavoogude aruanne	lk.	8
Omakapitali muutuste aruanne	lk.	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	lk.	10
Lisa 1. Kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamiselused	lk.	10
Lisa 2. Raha	lk.	14
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu	lk.	14
Lisa 4. Muud lühiajalised nõuded	lk.	14
Lisa 5. Materiaalne põhivara	lk.	15
Lisa 6. Kapitalirent	lk.	16
Lisa 7. Kasutusrent	lk.	17
Lisa 8. Võlad töövõtjatele	lk.	17
Lisa 9. Maksuvõlad	lk.	17
Lisa 10. Muud võlad	lk.	17
Lisa 11. Omakapital	lk.	18
Lisa 12. Müügitulu	lk.	18
Lisa 13. Muud äritulud	lk.	19
Lisa 14. Kaubad, toore, materjal ja teenused	lk.	19
Lisa 15. Mitmesugused tegevuskulud	lk.	19
Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega	lk.	19
Majandusaasta aruande allkirjad	lk.	21



Liisi Sala
Juhatuse liige

TEGEVUSARUANNE 2007

Kinnisvarabüroo Uus Maa osutas 2007. aastal järgmiseid teenuseid:

- maaklerteenused;
- kinnisvara investeringute alane konsultatsioon;
- kinnisvara projektide juhtimine;
- hindamisteenused.

Sissejuhatus

2007. aastal säilitas Kinnisvarabüroo Uus Maa oma positsiooni parimate hulgas, tippkonkurentsis. Seda aastat võib nimetada Uus Maa Kinnisvarabüroole peamiselt kohanemise, kuid ka laienemise ja kasvu aastaks. Mitmes Eesti linnas alustati tegevust ja avati uued bürood. Samas pöörati pilk ka välisturgudele. 2007 aasta oli juba teine aasta uue strateegia teostamisel, mille märksõnadeks on endiselt „*suurim, tuntuim, professionaalseim ja hoolivaim*“.

Maaklerite arvu poolest kasvasime suurimaks kinnisvarabürooks.

Marketing on teinud kogu aasta vältel aktiivset tööd, et leida efektiivseid meetodeid ja kanaleid saavutamaks tuntuima kinnisvarabüroo staatust, ning turustada kinnisvara muutuval kinnisvaramaastikul. Sama tegevust jätkatakse ka järgmisel aastal.

Tagamaks professionaalne teenindus jätkasime 2007. aastal koolitusprogrammi arendamist. Kuna Uus Maa Kinnisvarabüroo on eelkõige klientidele kinnisvaraala teenust pakkuv firma, siis meie strateegilised märksõnad on paljuki kliendikesksed. Oleme jõudnud veendumusele, et tänastes kinnisvaraturu tingimustes ei piisa ainult kliendi usalduse võitmisest, vaid tuleb pakkuda professionaalset ja heal tasemel teenust. Kliendid soovivad tähelepanu ja mõistvat suhtumist ning seda, et kinnisvaraspetsialist oleks nende jaoks alati olemas ja kättesaadav. Pakkudes kinnisvarateenust püüame ületada oma klientide ootusi. Üha rohkem näeme vajadust aidata kliente, kellel on ostusoov, tuvastades nende vajadused ja aidates leida parim lahendus just nende jaoks.

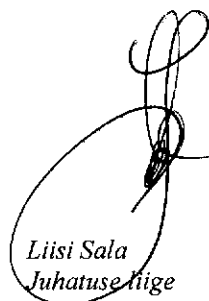
Väga oluliseks peame ettevõtte töötajatesse hoolivat suhtumist. Usume printsiipi „kui töötaja on rahulolev, on ka klient rahul“.

2007 aasta kujunes kinnisvarasektoris keeruliseks, mis jätkub ka 2008. aasta esimesel poolaastal.

Majandusruumi mõju

2007. aastat võib nimetada Uus Maa Kinnisvarabüroole makromajanduslikult väljakutsete aastaks. Ettevõtte tulemusi mõjutasid eeskätt järgmised tegurid:

- majanduskasvu aeglustumine ja sellest tingituna ka kinnisvarahindade langemine;
- pankade strateegilised muudatused laenude väljastamisel ja laenuintresside tõus;
- inimeste pessimistlikum arvamus tuleviku suhtes.



Liisi Sala
Juhatuse liige

Peamised finantssuhtarvud

	2007	2006
Müügitulu	36 891 058	66 449 756
Müügitulu kasv (-langus)	-44%	34%
Puhaskasum (-kahjum)	-2 296 907	16 640 138
Kasumi kasv (-langus)	-114%	14%
Puhasrentaablus		25%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,1	3,1
Varade rentaablus (ROA)		56%
Omakapitali rentaablus (ROE)		82%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- ┆ Müügitulu 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

Personal

- OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa keskmine töötajate arv majandusaastal oli 30 töötajat. 2007. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 5,0 mln krooni, kasvades aastaga 3,6%.
- Juhatuse liikmete töötasu 2007. aastal oli 456 568 krooni.

Juhatus:

Juhatuse liige: Ville Jehe

Juhatuse liige: Urmas Laur

Juhatuse liige: Jaanus Laugus

Juhatuse liige: Liisi Sala

Juhatuse liige: Andrus Soonsein

Juhatuse liige: Mika Erik Sucksdorff

05.05.08

09.05.08

09.05.08

09.05.08

09.05.08

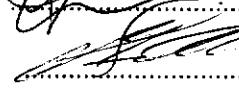
09.05.08

Liisi Sala
Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa juhatus deklareerib oma vastutust 2007.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

	Nimi	Allkiri	Kuupäev
Juhatus:			
Juhatus liige:	Ville Jehe		05.05.08
Juhatus liige:	Urmas Laur		04.05.08
Juhatus liige:	Jaanus Laugus		09.05.08
Juhatus liige:	Liisi Sala		09.05.08
Juhatus liige:	Andrus Soonsein		09.05.08
Juhatus liige:	Mika Erik Sucksdorff		09.05.08


Liisi Sala
Juhatus liige

BILANSS (kroonides)

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
AKTIVA			
Raha	2	2 014 917	1 829 466
Nõuded ostjate vastu	3	1 580 071	3 246 752
Muud lühiajalised nõuded	4	20 379 273	23 526 173
Ettemaksed teenuste eest		104 889	148 102
Müügiootel põhivara		426 663	0
Käibevara kokku		24 505 813	28 750 493
Pikaajalised ettemaksed rendi eest		130 489	130 489
Masinaid ja seadmed	5	1 530 525	296 392
Muu materiaalne põhivara	5	314 977	720 601
Põhivara kokku		1 975 991	1 147 482
AKTIVA KOKKU		26 481 804	29 897 975
PASSIVA			
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	6	667 137	60 211
Võlad tarnijatele		2 256 215	5 591 784
Võlad töövõtjatele	8	657 855	750 803
Maksuvõlad	9	493 348	1 936 305
Muud võlad	10	18 793 896	885 453
Lühiajalised kohustused kokku		22 868 451	9 224 556
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	6	1 200 187	263 573
Pikaajalised kohustused kokku		1 200 187	263 573
Kohustused kokku		24 068 638	9 488 129
Osakapital nimiväärtuses	11	256 300	256 300
Kohustuslik reservkapital		25 630	25 630
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	11	4 428 143	3 487 778
Aruandeaasta kasum		-2 296 907	16 640 138
Omakapital kokku		2 413 166	20 409 846
PASSIVA KOKKU		26 481 804	29 897 975


 Liisi Sala
 Juhatuse liige

KASUMIARUANNE (kroonides)

	Lisa	2007	2006
Müügitulu	12	36 891 058	66 449 756
Muud äritulud	13	1 680 140	897 035
 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14	14 463 772	23 891 047
Mitmesugused tegevuskulud	15	15 328 104	16 378 450
 Tööjõu kulud			
Palgakulu		4 963 227	4 790 576
Sotsiaalmaksud		1 758 184	1 604 193
Tööjõu kulud kokku		6 721 411	6 394 769
 Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	701 575	502 367
Muud ärikulud		73 958	36 439
ÄRIKASUM		1 282 378	20 143 719
 Intressikulud	6	-71 289	-38 587
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-8 207	-18 552
Intressitulud		689 797	41 336
Kokku finantstulud ja -kulud		610 301	-15 803
 Kasum enne tulumaksustamist		1 892 679	20 127 916
 Tulumaks	11	4 189 586	3 487 778
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		-2 296 907	16 640 138



Liisi Saja
Juhatuse liige

RAHAVOOGUDE ARUANNE (kroonides)

	Lisa	2007	2006
Ärikasum		1 282 378	20 143 719
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	701 575	502 367
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja kapitalirendilepingute lõpetamisest		71 187	-118 769
Kapitalirendiga seotud väheväärtuslik vara (kulu)		0	10 452
Muutused käibevaras:			
Nõuded ostjate vastu		1 666 681	-1 800 419
Muud lühiajalised nõuded		3 872 718	-12 836 606
Ettemaksed teenuste eest		43 213	-76 591
Muutused lühiajalistes kohustustes			
Võlad tarnijatele		-3 335 568	-304 878
Muud võlad		-698 866	-1 531 817
Maksuvõlad		-393 156	84 811
Võlad töövõtjatele		-92 948	344 025
Makstud intressid	6	-71 289	-38 587
Makstud ettevõtte tulumaks		-1 331 852	-3 289 133
Kokku rahavood äritegevusest		1 714 073	1 088 574
 Materiaalse põhivara soetus	5	-43 357	-667 434
Materiaalse põhivara müük		23 897	37 916
Antud laenud		-414 725	-18 710
Antud laenude tagasimaksed		372 416	8 710
Saadud intressid		6 288	41 336
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-55 481	-598 182
 Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	6	-464 934	-77 016
Makstud dividendid	11	-1 000 000	-14 314 553
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 464 934	-14 391 569
 Rahavood kokku		193 658	-13 901 177
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 829 466	15 749 195
Raha ja raha ekvivalentide muutus		193 658	-13 901 177
Valuutakursside muutuste mõju		-8 207	-18 552
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 014 917	1 829 466


 Liisi Sala
 Juhatusel liige

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE **(kroonides)**

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	256 300	25 630	15 164 257	15 446 187
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-11 676 479	-11 676 479
Aruandeperioodi 2006 puhaskasum	0	0	16 640 138	16 640 138
Saldo 31.12.2006	256 300	25 630	20 127 916	20 409 846
Väljakuulutatud dividendid (<i>lisa 11</i>)	0	0	-15 699 773	-15 699 773
Aruandeperioodi 2007 puhaskasum	0	0	-2 296 907	-2 296 907
Saldo 31.12.2007	256 300	25 630	2 131 236	2 413 166


 Liisi Sala
 Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamisalused**

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 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.

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. See osa arvelduskonto jäägist, mis on kontsernikonto kasutuses, on kajastatud kirjel *Muud lühiajalised nõuded*.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud Eesti Panga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Valuutas fikseeritud monetaarsed varad 31. detsembril 2007 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse Eesti Panga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning ebatõenäoliselt laekuvad summad on kajastatud kuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.


Liisi Sala
Juhatuse liige

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse väheväärtusliku põhivarana ja kantakse vara kasutusele võtmise hetkel kuludesse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektide amortiseeritav osa kantakse kuludesse objekti kasuliku eluea jooksul. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäärad aastas põhivara gruppidele:

- masinad ja seadmed 15-40%
- muu inventar 20-40%

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema aasta jooksul, liigitatakse ümber müügiotel põhivaraks ja kajastatakse bilansis käibevarana. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

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 amortiseeritakse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Rendiperioodi jooksul tasutud maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millal maksed tegelikult aset leiavad.


Liisi Sala
Juhatuse liige

Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Kohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on rohkem kui 12 kuu möödumisel bilansipäevast, kajastatakse pikaajalisena.

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 alates 01. jaanuarist 2008 maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78, ning kuni 31.12.2006 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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 Kinnisvarabüroo Uus Maa aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (ettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted ja sidusettevõtted);

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa emaettevõtja on 100% Uus Maa Kinnisvaragrupp OÜ.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata

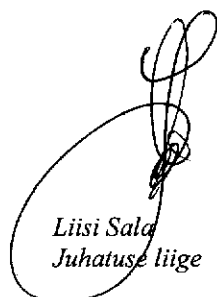

Liisi Sala
Juhatuse liige

Tingimuslikud kohustused

Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslikke kohustusi ei kajastata bilansis. Tingimuslike kohustuste olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.



Liisi Sala
Juhatuse liige

Lisa 2. Raha

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	12 546	1 799
Pangakontod	2 002 371	1 827 667
Kokku	2 014 917	1 829 466

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjate tasumata summad	1 877 039	2 995 825
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-647 630	-25 000
Nõuded emaettevõtte ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	350 662	275 927
Kokku	1 580 071	3 246 752

Täiendav teave emaettevõtte ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtetega seotud nõuete kohta on avaldatud lisa 16.

2007. aastal hinnati ebatõenäoliselt laekuvateks ja kanti kuluks nõudeid summas 676 939 krooni (2006. aastal 59 328 krooni). Lootusetuna kanti bilansist maha varem kuluks kantud nõudeid summas 54 306 krooni (2006. aastal 46 439 krooni). Varasematel perioodidel ebatõenäoliseks hinnatud nõuetest laekus aruandeperioodil 3 351 krooni.

Lisa 4. Muud lühiajalised nõuded

Tehingu sisu	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded emaettevõtja vastu kontsernikonto osas (lisa 16)	19 484 084	23 465 430
Intrassinõuded emaettevõtja vastu (lisa 16)	683 393	0
Muud nõuded emaettevõtte ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu (lisa 16)	113 711	41 562
Muud nõuded	98 085	19 181
Kokku	20 379 273	23 526 173

Kinnisvarabüroo Uus Maa arvelduskonto AS-s Hansapank kuulub Uus Maa Kinnisvaragrupi kontsernikonto koosseisu. Lisaks ülalnimetatud ettevõtetele kuulub kontsernikonto koosseisu veel Uus Maa Kinnisvarakonsultantide arvelduskonto Hansapangas.

Seisuga 31.12.2007.a. oli Uus Maa Kinnisvaragrupp kasutanud Kinnisvarabüroo Uus Maa rahalisi vahendeid kontsernikontolt 19 484 084 krooni (2006.aastal 23 465 430 krooni) ulatuses, mistõttu ülalnimetatud summa kasutamine seisuga 31.12.2007.a. oli Kinnisvarabüroo Uus Maa Maal blokeeritud ning tulenevalt ülaltoodust ei kajastata seda summat aastaaruandes mitte "Raha" koosseisus, vaid "Muude lühiajaliste nõuetena".

Liisi Sala
Juhatuse liige

Lisa 5. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005			
Soetusmaksumus	837 203	1 200 488	2 037 691
Akumuleeritud kulum	359 070	739 126	1 098 196
Jääkmaksumus	478 133	461 362	939 495
2006.a.toimunud muutused			
Põhivara soetamine	0	667 434	667 434
Põhivara müük	-377 288	-26 665	-403 953
Müüdud põhivara kulum	-301 830	-14 555	-316 385
Põhivara mahakandmine	0	-529 486	-529 486
Amortisatsioonikulu	106 283	396 084	502 367
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	459 915	1 311 771	1 771 686
Akumuleeritud kulum	163 523	591 169	754 692
Jääkmaksumus	296 392	720 601	1 016 993
2007.a.toimunud muutused			
Põhivara soetamine	1 963 552	43 358	2 006 910
Põhivara müük	0	-61 099	-61 099
Liigitamine müügiotel põhivaraks	-542 372	0	-542 372
Müüdud põhivara kulum	-84 746	-41 898	-126 644
Põhivara mahakandmine	0	-62 966	-62 966
Amortisatsioonikulu	271 793	429 782	701 575
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	1 881 095	1 231 064	3 112 159
Akumuleeritud kulum	350 570	916 087	1 266 657
Jääkmaksumus	1 530 525	314 977	1 845 502


 Liisi Sala
 Juhatuse liige

Lisa 6. Kapitalirent**Kapitalirendi tingimustel soetatud vara**

31.12.2007	Masinad ja seadmed
Soetusmaksumus	1 881 094
Akumuleeritud kulum	350 570
Jääkmaksumus	1 530 524

31.12.2006	Masinad ja seadmed
Soetusmaksumus	459 915
Akumuleeritud kulum	163 522
Jääkmaksumus	296 393

Kapitalirendikohustused 31.12.2007	Masinad ja seadmed
Maksetähtajaga kuni 1 aasta	667 137
Maksetähtajaga üle 1 aasta	1 200 187
Kokku	1 867 324

Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed	464 934
Aruandeperioodil makstud intressid	71 289

Maksetähtaeg	2009-2012
Intressimäär	2,9-5,4%
Alusvaluuta	EUR, EEK

Kapitalirendikohustused 31.12.2006	Masinad ja seadmed
Maksetähtajaga kuni 1 aasta	60 211
Maksetähtajaga üle 1 aasta	263 573
Kokku	323 784

Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed	77 016
Aruandeperioodil makstud intressid	38 587

Maksetähtaeg	2009-2010
Intressimäär	2,9-3,5%
Alusvaluuta	EUR, EEK

Liisi Sala
Juhatuse liige

Lisa 7. Kasutusrent

	2007	2006
Kasutusrendi kulu aruandeaastal	264 457	300 998

Lisa 8. Võlad töövõtjatele

	31.12.2007	31.12.2006
Palgavõlg	545 672	598 354
Puhkusetasu eraldis	112 183	152 449
Kokku	657 855	750 803

Lisa 9. Maksuvõlad

	31.12.2007	31.12.2006
Käibemaks	171 593	564 814
Sotsiaalmaks	189 710	197 663
Üksikisiku tulumaks	72 863	81 690
Ettevõtte tulumaks	51 349	1 080 756
Töötuskindlustusmakse	3 240	4 448
Kogumispensionimakse	4 593	6 934
Kokku	493 348	1 936 305

Lisa 10. Muud võlad

	31.12.2007	31.12.2006
Tasutud broneerimistasud	185 000	882 150
Dividendivõlad	14 699 774	0
Dividendi tulumaksuvõlg	3 907 535	0
Muud võlad	1 587	3 303
Kokku	18 793 896	885 453

Liisi Sala
Juhatuse liige

Lisa 11. Omakapital

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa osakapitali moodustab üks osa, mille suurus on 256 300 krooni.

2007. aastal kuulutati välja netodividende summas 15 699 773 (2006.aastal 11 676 479) krooni ja maksti välja 1 000 000 (2006.aastal 14 314 553). Dividendide väljakuulutamise kaasnenumaksukulu summas 4 189 586 (2006.aastal 3 487 778) krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2007 moodustas 2 131 236 (2006.aastal 20 127 916) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01.jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31.detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendidena väljamakstavalt summalt. Maksimaalne summa, mis oleks võimalik dividendidena välja maksta, on 1 683 676 (2006.aastal 15 699 774) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 447 560 (2006.aastal 4 428 142) krooni.

Lisa 12. Müügitulu

Kinnisvarabüroo Uus Maa müügitulu jaguneb Eesti majanduse klassifikaatori lõikes:

	2007	2006
Kinnisvara ostu, müügi või üürileandmise vahendamine tasu eest või lepingu alusel	36 322 868	61 861 696
Kinnisvara ostmise, müügi või üürileandmisega seotud nõustamise ja hindamise tegevus tasu eest või lepingu alusel	568 190	4 588 060
Kokku	36 891 058	66 449 756

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2007	2006
Eesti	36 629 858	65 529 085
Hispaania	261 200	920 671
Kokku	36 891 058	66 449 756


Liisi Sala
Juhatuse liige

Lisa 13. Muud äritulud

	2007	2006
Põhivara müügikasum	9 896	118 770
Raamatute müük	758	4 519
Ostetud teenused edasimüügiks	820 198	754 740
Koolituse müük	724 671	0
Muud äritulud	124 617	19 006
Kokku	1 680 140	897 035

Lisa 14. Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2007	2006
Ostetud vahendusteenuste kulud	13 801 058	23 824 061
Riigilõivud, notaritasud	18 302	11 639
Kinnisvara hindamise kulu	51 942	25 396
Muud teenused	592 470	29 951
Kokku	14 463 772	23 891 047

Lisa 15. Mitmesugused tegevuskulud

	2007	2006
Turunduskulud	5 648 562	4 673 160
Üldhalduskulud	2 042 039	1 899 193
Kontori ülalpidamiskulud	1 557 848	1 989 310
Koolituse ja värbamisega seotud kulud	1 254 126	879 555
Juhtimisteenuse kulu	2 409 501	5 644 770
Muud tegevuskulud	2 416 028	1 292 462
Kokku	15 328 104	16 378 450

Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa emaeettevõtja on Uus Maa Kinnisvaragrupp OÜ.

Kinnisvarabüroo Uus Maa arvelduskonto AS-s Hansapank kuulub Uus Maa Kinnisvaragrupi kontsernikonto koosseisu. Lisaks ülalnimetatud ettevõtetele kuulub kontsernikonto koosseisu veel Uus Maa Kinnisvarakonsultantide arvelduskonto Hansapangas. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa on ostnud (juhtimisteenus, kinnisvara vahendamise seotud teenus ja muud teenused) ja osutanud teenuseid (renditeenus, kontori ülalpidamisega seotud teenus, reklaamiteenus ja muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

Liisi Sala
Juhatuse liige

	Ostud 2007	Müügid 2007	Ostud 2006	Müügid 2006
Emaettevõte	1 620 000	39 177	1 706 122	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	365 204	3 215 092	25 920	1 943 139
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	1 238 951	74 109	4 225 254	84 745
Omanikega seotud ettevõtted	0	596 139	0	316 906
Teenuste ost-müük kokku	3 224 155	3 924 517	5 957 296	2 344 790

Aruandeperioodil on tegevjuhtkonna ja juhatuse liikmetele arvestatud tasusid kokku summas 456 568 krooni (2006.aastal 117 518 krooni).

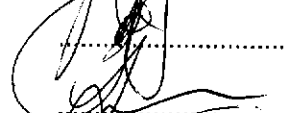
Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (tasumata arved) (lisa 3)	350 662	275 927
Nõuded kontsernikonto vastu (lisa 4)	19 484 084	23 465 430
Intressinõuded emaettevõtja vastu (lisa 4)	683 393	0
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	639	402
Muud nõuded (lisa 4)	113 711	41 562
Omanikega seotud ettevõtted	0	4 248
Lühiajalised nõuded kokku	20 632 489	23 787 569
Kohustused		
Emaettevõte (tasumata arved)	477 900	176 155
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (tasumata arved)	24 576	14 360
Dividendikohustus emaettevõttele	14 699 774	0
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	109 537	696 522
Lühiajalised kohustused kokku	15 311 787	887 037

Liisi Sala
Juhatuse liige

**OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA JUHATUSE ALLKIRJAD 2007.
MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 2007.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud juhatus
üldkoosoleku poolt 09. mai 2008 otsusega,
allkirjastamine 09. mai 2008.a.

	Nimi	Allkiri	Kuupäev
Juhatus:			
Juhatus liige:	Ville Jehe		<u>05.05.08</u>
Juhatus liige:	Urmas Laur		<u>09.05.08</u>
Juhatus liige:	Jaanus Laugus		<u>09.05.08</u>
Juhatus liige:	Liisi Sala		<u>09.05.08</u>
Juhatus liige:	Andrus Soonsein		<u>09.05.08</u>
Juhatus liige:	Mika Erik Sucksdorff		<u>09.05.08</u>


Liisi Sala
Juhatus liige

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa osanikele

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

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. 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. Nimetatud eeskiri nõuab, et me vastame eetikanõuetele ning et me planeerime ja viime auditi läbi saavutamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

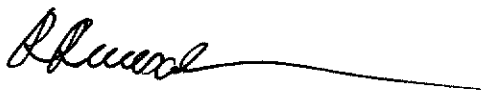
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab auditor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada 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.

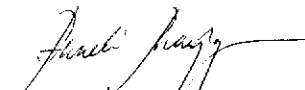
Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

22. aprillil 2008, Tallinnas



Rein Ruusalu
Vannutatud audiitor



Anneli Marjapuu
Vannutatud audiitor

PKF Estonia OÜ

Tel +372 6671 703 | Faks +372 6671 704

E-mail pkf@pkf.ee | www.pkf.ee

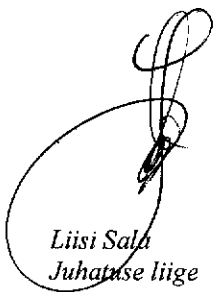
PKF Estonia OÜ | Mustamäe tee 44 | 10621 Tallinn | Eesti Vabariik

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa vaba omakapital on 31. detsembril 2007 järgmine (kroonides):

	31.12.2007
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4 428 143
Aruandeaasta puhaskasum	-2 296 907
Kokku jaotamata kasum	2 131 236

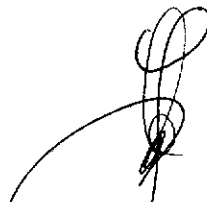
Juhatus teeb ettepaneku jätta jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 jaotamata ja lisada see eelmiste perioodide jaotamata kasumile.



Liisi Sala
Juhatuse liige

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa osanike nimekiri:

Osaniku ärinimi:	OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp
Äriregistri kood:	10234064
Aadress:	Rävala pst.6, Tallinn 10143
Osalus:	100%



Liisi Salo
Juhatuse liige