

OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA

KONTSERN

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2009

Majandusaasta algus: 01.01.2009
Majandusaasta lõpp: 31.12.2009

Äriregistri kood: 10307231

Aadress: Rävala pst 6
10143 Tallinn

Telefon: +372 627 26 00
Faks: +372 627 26 01
E-post: uusmaa@uusmaa.ee

Aruandele lisatud dokumendid:

- - Audiitori järeldusotsus
 - Kasumi jaotamise ettepanek
 - Müügitulu Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorite lõikes
 - Osanike nimekiri

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
BILANSS	6
KASUMIARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
Arvestuspõhimõtted	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	15
Lisa 1 Nõuded ostjate vastu	15
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15
Lisa 3 Muud nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 4 Tütarettevõtted	16
Lisa 5 Ühinemine ja jagunemine	17
Lisa 6 Pikaajalised laenuõuded	18
Lisa 7 Materiaalne põhivara	18
Lisa 8 Kapitalirent	19
Lisa 9 Kasutusrent	19
Lisa 10 Muud võlad ja ettemaksed	19
Lisa 11 Osakapital	20
Lisa 12 Müügitulu	20
Lisa 13 Seotud osapooled	21
Lisa 14 Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded	22
Majandusaasta aruande allkirjad	26

TEGEVUSARUANNE

Seisuga 31.12.2008 oli kontserni emaettevõtteks OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp ja tema 100% osalusega tütarettevõteteks: OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa, Uus Maa Kinnisvarakonsultantide OÜ, OÜ Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa, OÜ Uus Maa Tartu büroo ja UAB Simtas Vienas Protcentas.

2009.aasta osutus kinnisvaraturule väga keeruliseks aastaks. Muutlikes majandustingimustes OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp reorganiseeriti. Jaanuaris (19.1) ühinesid OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp ning OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa. Toimunud ühinemise käigus OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupi tegevus loeti lõppenuks ilma likvideerimismenetlusest. Peale ühinemist toimus omakorda jagunemine, mille käigus OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa ja Uus Maa Kinnisvarakonsultantide OÜ tegutsevad edaspidi eraldiseisvate ettevõtetena. Juunis 2009 müüs OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa tütarettevõtte OÜ Uus Maa Tartu büroo kohalikule juhatusle.

2008. aastal alanud ettevõtte efektiivsust tagavate prioriteetide elluviimist jätkati ka 2009. aastal. Vähenes töötajate arv, toimus kulude järk järguline kärpimine. Kuna aastat peetakse nõ. languse põhjaks, siis teisel poolaastal alustati ka uueks tõusuks ettevalmistustega. Asutati OÜ Uus Maa Invest ning hakati uusi inimesi tööle võtma. Aasta jooksul toodi turule uusi sidusteenuseid- kolimisteenused, ehitusteenused ning energiamärgise väljastamine.

2009. aasta juhtis Uus Maa Kinnisvarabürood Jaanus Laagus, keda toetas partnerite kolleegium koosseisus Mika Erik Sucksdorff ja Ville Jehe.

Uus Maa Kinnisvarabüroo konsolideerimisgrupi 2009. aasta kogukäive oli 17 551 516 krooni (2009.aastal 50 156 361 krooni) ja aruandeaasta puhaskasum 4 923 078 krooni (2009.aasta puhaskahjum oli 16 803 341 krooni).

Aastaks 2010 prognoosime kinnisvaraturu stabiliseerumist, tehingute arvu kasvu ning hindade väikest kasvu. Seetõttu keskendub ettevõtte uute heade inimeste leidmisele ning jätkuvalt efektiivsuse kasvatamisele.

2010 aasta strateegiline tegevuskava:

- efektiivsuse kasvatamine töömeetodites;
- ettevõtte tegevusstandardite kinnistamine ja elluviimine;
- ratsionaalne ja kuluefektiivne majandamine;
- turuosa kasvatamine.

Majandusruumi mõju

2009.aastat võib nimetada OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maale makromajanduslikult ebasoodsaks aastaks. Ettevõtte tagasihoidlikke majandustulemusi tingisid eeskätt järgmised tegurid:

- majanduslangus ja kehv majanduskliima, sealhulgas globaalne finantskriis, mis tõid kaasa kinnisvaraturu jahenemise;
- laenu taotlemine kinnisvarasektoris oli keerukas. Inimeste suhtumine tulevikku oli pessimistlik;
- langeval turul oli ostuhuvi vähenenud. Paljud potentsiaalsed kliendid olid ooteseisundis. Ostjad püüdsid tabada languse põhjafaasi, et siis parima hinnaga kinnisvara soetada;
- meedia sõnum kinnisvaraturu osas oli negatiivne, mis rahva usku veelgi maandas;

- arvestades, et majanduse üldine jahenemine toob kaasa mitmeid korrektsioone turujaotuses, usume, et oleme võimelised oma turuosa kasvatama. Uus Maa tugevusteks on professionaalne töökas meeskond, selge visioon ja strateegia.

Peamised finantssuhtarvud

	2009	2008
Müügitulu	17 551 516	50 156 361
Müügitulu kasv (-langus)	-65%	-34,8%
Puhaskasum	4 923 078	-16 803 341
Kasumi kasv (-langus)		-2907%
Puhasrentaablus	28%	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,53	0,54
Varade rentaablus (ROA)	105%	
Omakapitali rentaablus (ROE)	283%	

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2009 – müügitulu 2008) / müügitulu 2008 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2009 – puhaskasum 2008) / puhaskasum 2008 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Juhatuse liikmetele 2009.aastal tasusid makstud ei ole (2008.aastal maksti juhatuse liikme tasusid summas 612 672 krooni). Kogu kontserni töötajate brutopalk 2009 aastal oli 2,2 miljonit krooni (2008.aastal 10,8 miljonit krooni) ja keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 48 töötajat (2008.aastal 93 töötajat).



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa juhatus deklareerib oma vastutust 2009. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande eest.

Juhatus kinnitab oma parimas teadmises, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt emaettevõtte ja kontserni finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid;
3. emaettevõtte ja kontserni kuuluvad ettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

31. mail 2010, Tallinnas

	Nimi	Allkiri	Kuupäev
Juhatus:			
Juhatuseliige:	Jaanus Laagus		31. mail 2010
Juhatuseliige:	Liisi Sala		31. mai 2010
Juhatuseliige:	Mika Erik Sucksdorff		31. mai 2010
Juhatuseliige:	Andrus Soonsein		31. mai 2010
Juhatuseliige:	Elari Tamm		31. mai 2010

BILANSS
(kroonides)

	Lisa	31.12.2009	31.12.2008
AKTIVA			
Käibevara			
Raha		1 156 367	3 614 283
Nõuded ostjate vastu	1	820 788	1 819 721
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	0	58 489
Muud nõuded ja ettemaksed	3	259 522	1 093 753
Varud		903 582	100 000
Müügiootel põhivara		0	427 803
Käibevara kokku		3 140 259	7 114 049
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Pikaajalised ettemaksed rendi eest		83 361	86 729
Pikaajalised laenunõuded	6	0	1 802 305
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku		83 361	1 889 034
Materiaalne põhivara			
Masinad ja seadmed	7	1 315 591	1 820 528
Muu materiaalne põhivara	7	132 320	357 947
Materiaalne põhivara kokku	7	1 447 911	2 178 475
Põhivara kokku		1 531 272	4 067 509
AKTIVA (varad) KOKKU		4 671 531	11 181 558
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
Lühiajalised kohustused			
Pikaajaliste kapitalirendikohustuste tagasimaksed	8	346 862	453 140
Võlad tarnijatele		1 227 267	3 858 313
Võlad töövõtjatele		177 746	759 963
Maksuvõlad	2	83 230	709 044
Muud võlad ja ettemaksed	10	211 941	7 255 040
Lühiajalised kohustused kokku		2 047 046	13 035 500
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised kapitalirendikohustused	8	882 416	1 327 067
Kohustused kokku		2 929 462	14 362 567
Omakapital			
Osakapital	11	256 300	100 000
Kohustuslik reservkapital		25 630	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		-3 462 939	13 512 332
Aruandeaasta kasum		4 923 078	-16 803 341
Omakapital kokku		1 742 069	-3 181 009
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU		4 671 531	11 181 558

KASUMIARUANNE

Skeem 1

(kroonides)

	Lisa	2009	2008
Müügitulu	12	17 551 516	50 156 361
Muud äritulud		8 684 443	444 773
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-8 034 673	-16 146 390
Mitmesugused tegevuskulud		-6 305 474	-23 488 767
Tööjõukulud			
Palgakulu		-2 222 749	-10 799 300
Sotsiaalmaksud		-758 592	-3 533 630
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	-534 235	-1 049 507
Muud ärikulud		-1 623 568	-7 987 959
Ärikasum (-kahjum)		6 756 668	-12 404 419
Finantstulud ja -kulud investeringuult tütarettevõtetesse	4	21 478	-6 879 141
Finantstulud ja -kulud investeringuult sidusettevõtetesse		0	1 292 337
Intressikulud		-69 835	-137 821
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-262	-2 161
Muud finantstulud ja -kulud		-1 747 171	-1 797 602
Kokku finantstulud ja -kulud		-1 795 790	-7 524 388
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		4 960 878	-19 928 807
Tulumaks		-37 800	3 125 466
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)		4 923 078	-16 803 341

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	Lisa	2009	2008
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		6 756 668	-12 404 419
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	534 235	1 049 507
Kasum (kahjum) põhivara müügist		-28 101	82 126
Kasum (kahjum) jagunemisest	5	1 588 272	0
Kasum (kahjum) tütarettevõtte pankrotist	4	-7 861 474	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		1 091 010	1 215 866
Varude muutus		-803 582	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-452 807	2 478 563
Makstud ettevõtte tulumaks		0	-1 176 000
Makstud intressid		-68 179	-144 849
Saadud intressid		18 942	1 253 425
Kokku rahavood äritegevusest		774 984	-7 645 781
Rahavood investeerimistegevusest			
Rahavood jagunemisest	5	-109 726	0
Raha väljaminek, tütarettevõtte pankrot		-192	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	7	-11 745	-15 791
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		60 628	451 918
Tütarettevõtete ost		0	-2 846 269
Tütarettevõtete müük	4	-318 941	-2 203
Sidusettevõtete ost		0	-782 500
Sidusettevõtete müük		0	6 508 320
Antud laenud		-55 000	-1 899 339
Antud laenude tagasimaksed		317 530	5 124 634
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-117 446	6 538 770
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		224 000	2 340 352
Saadud laenude tagasimaksed		-2 982 017	-1 093 895
Osakapitali sissemaks		0	1 042 261
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	8	-357 175	-816 260
Makstud dividendid		0	-7 933 804
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-3 115 192	-6 461 346
Rahavood kokku		-2 457 654	-7 568 357
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		3 614 283	11 178 681
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 457 654	-7 568 357
Valuutakursimuutuste mõju		-262	3 959
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 156 367	3 614 283

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(kroonides)

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Realiseerimata kursivahed	Kokku
31.12.2007	100 000	10 000	1 754 626	-3 158	1 861 468
Aruandeaasta puhaskahjum	0	0	-16 803 341	0	-16 803 341
Dividendide tühistamine	0	0	11 757 706	0	11 757 706
Valuutakursi muutuste mõju	0	0	0	3 158	3 158
31.12.2008	100 000	10 000	-3 291 009	0	-3 181 009
Ühinemine	156 300	15 630	-171 930	0	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	4 923 078	0	4 923 078
31.12.2009	256 300	25 630	1 460 139	0	1 742 069

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja meetodid

Üldpõhimõtted

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Aruande koostamisel on kasutatud juhtkonna hinnanguid, sh näiteks põhivara kasuliku eluea hindamisel ja nõuete allahindluste puhul. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Varad ja kohustused on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustustena on näidatud kohustused, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustused on näidatud pikaajalistena.

Kasumiaruandes on kulud liigitatud Eesti raamatupidamise seaduse skeem 1 kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Ühinemine ja võrreldavate andmete esitamine

2009 aastal reorganiseeriti kontserni struktuur. Kuni 1.1.2009 oli kontserni emaettevõtte Uus Maa Kinnisvaragrupp. 2009 aastal ühinesid Uus Maa Kinnisvaragrupp ja 100%-line tütarettevõtte Kinnisvarabüroo Uus Maa. Senine emaettevõtte oli ühendatav ühing ning uueks kontserni emaettevõtteks sai ühendav ühing Kinnisvarabüroo Uus Maa.

2009 aasta aruandes on 2008 aasta võrreldavate andmetena esitatud OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp konsolideeritud andmed, kuna juba enne juriidilist ühinemist oli tegemist sama aruandva üksusega. Emaettevõtte aruannetena lisas 14 on esitatud kontserni uue emaettevõtte Kinnisvarabüroo Uus Maa aruanded.

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi Kinnisvarabüroo Uus Maa kontrolli all olevate tütarettevõtjate finantsnäitajad. Konsolideerimisel on elimineeritud kontsernisisesete tehingute jagajärjel tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid. Vajadusel on tütarettevõtjate arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

2009.aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kinnisvarabüroo Uus Maa ning tema 100% tütarettevõtjate Uus Maa Tartu büroo, Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa ja Uus Maa Invest finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 4).

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva emaettevõtte eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on jälgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Tütarettevõtete kajastamist käsitlevaid arvestuspõhimõtteid on emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud

konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisana, muudetud vastavalt RTJ 11 "Äriühendused ning tütar- ja sidusettevõtete kajastamine" nõuetele vastavalt. Emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes on investeringud tütarettevõtte osadesse kajastatud soetusmaksumuses miinus allahindlused vara väärtuse langusest.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Kontroll eksisteerib, kui emaettevõtte omab üle 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või kui emaettevõttel on muul viisil mõjuvõim otsustada teise ettevõtte tegevus- ja finantspoliitika üle. Tütarettevõtete tegevus kajastub kontserni aruandes alates kontrolli omandamisest kuni selle loovutamiseni. Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena. Firmaväärtust ei amortiseerita, vaid teostatakse iga-aastane väärtuse languse test.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena rahavoogude aruandes kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ning tähtajalisi hoiuseid esialgse tähtajaga kuni 3 kuud, mida saab ilma märkimisväärsete piiranguteta kasutada.

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.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdiseväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdiseväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna.

Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse.

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele vara, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta.

Vara, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus ei ületa eelnimetatud maksumust, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kuludesse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on bilansis näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest järgnevalt:

masinad ja seadmed: 2,5 – 5 aastat

muu põhivara: 2,5 – 5 aastat

Põhivara hinnatakse alla selle kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest. Kaetav väärtus on kas vara netomüügihind või vara kasutusväärtus, sõltuvalt sellest, kumb on kõrgem.

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 rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

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. Kapitalirenti 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.

Finantskohustused

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

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.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulud kajastatakse raamatupidamises siis, kui müüdud teenus on osutatud ja kõik olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale ja ostjal on tekkinud summale nõudeõigus. Ettevõtte peamiseks tuluks on kinnisvara vahendus- ja hindamisteenuse osutamine.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende alates 01.jaanuarist 2010 maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2009 kehtis samuti maksumäär 21/79) 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.

Edasilükkunud tulumaksu kohustus kajastatakse kõigi maksustatavate ajutiste erinevuste puhul, varade ja kohustuste maksubaasi ja nende konsolideeritud aruandes toodud bilansiliste väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaksu ei arvestata juhul, kui see tuleneb vara või kohustuse esmasest arvelevõtmisest muu tehingu kui äriühenduse käigus, mis tehingu ajal ei mõjuta raamatupidamislikku ega maksukasumit (või kahjumit). Edasilükkunud tulumaksu arvestatakse bilansipäeval kehtivate maksumäärade ja kehtivate seaduste alusel, mida eeldatakse kehtivat ka siis, kui edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus realiseeruvad. Kontsern kajastab edasilükkunud tulumaksu vara üksnes ulatuses, mille osas on tõenäoline, et kõnealune ajutine erinevus lähitulevikus pöördub ja tulevikus tekib maksustatavat kasumit, mille arvel saab ajutist erinevust kasutada.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule on Kinnisvarabüroo Uus Maa moodustanud kohustusliku reservkapitali. Seisuga 31.12.2009 (ja seisuga 31.12.2008) moodustab kohustuslik reservkapital Äriseadustikuga nõutava 10% osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks ja osakapitali suurendamiseks, reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevad kohustusi, millel on kas seaduslik või lepinguline alus või mis tulenevad ettevõtte senisest tegevuspraktikast, mis nõuavad varast loobumist, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille maksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta, kuid mille realiseerimise aeg või summa ei ole täpselt teada. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

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

Seotud osapooled

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- olulist mõju omavad omanikud
- sidusettevõtted
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtjad

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

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 nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Raamatupidamise aastaaruande lisad
(kroonides)

Lisa 1 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjate tasumata summad	1 087 567	3 530 310
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-266 779	-1 710 589
Kokku	820 788	1 819 721

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja tagasinõuded

	ettemakse		võlg	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Käibemaks	0	58 489	8 017	154 856
Ettevõtte tulumaks	0	0	8 693	2 437
Sotsiaalmaks	0	0	46 330	343 052
Kinnipeetud tulumaks	0	0	15 895	184 520
Töötuskindlustus	0	0	4 167	7 451
Pensionikindlustus	0	0	128	16 728
Kokku	0	58 489	83 230	709 044

Lisa 3 Muud nõuded ja ettemaksed

	31.12.2009	31.12.2008
Laekumata intressid	4 280	7 026
Ettemakstud kulud	34 105	284 576
Muud lühiajalised nõuded	221 137	802 151
Kokku	259 522	1 093 753

Lisa 4 Tütarettevõtted

Tütarettevõtte nimi	asu-koht	osalus		soetusmaksumus emaettevõtte bilansis	
		31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa(ühinenud)	Eesti	0%	100%	0	256 300
OÜ Uus Maa Kinnisvarakonsultandid	Eesti	0%	100%	0	160 000
OÜ Uus Maa Tartu Büroo	Eesti	0%	100%	0	303 000
Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa					
OÜ	Eesti	100%	100%	43 000	43 000
Uus Maa Invest OÜ	Eesti	100%	0%	40 000	0
Simtas Vienas Procentas UAB	Leedu	100%	100%	0	0
Kokku soetusmaksumus emaettevõtte bilansis				83 000	762 300

Võrreldavad andmed 31.12.2008 osas on endise emaettevõtte OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp kohta (selgitus kontserni struktuuri muudatustest on toodud lisas nr.5).

Tütarettevõtte OÜ Uus Maa Tartu büroo müüdi aruandeaastal, müügiarvestus on toodud allolevas tabelis.

2009.aastal asutati tütarettevõtte Uus Maa Invest OÜ. Ettevõtte eesmärgiks ja tegevusalaks on kinnisvarasse investeerimine. Omandatud osaluse soetusmaksumus on 40 000 krooni.

2009.aastal läks pankrotti kontserni 100%-line tütarettevõtte Leedus UAB Simtas Vienas Procentas. Kuni 31.12.2008 olid konsolideeritud kõik tütarettevõtte kahjumid ja kohustused. Pankrotiga seoses ei suuda tütarettevõtte kõiki kajastatud kohustusi tasuda. Kontsernis on tasumisele mittekuuluvad kohustused näidatud 2009 aastal muu ärituluna.

Tütarettevõtte Simtas Vienas Procentas konsolideeritud omakapital	
31.12.2008 seisuga	-10 914 730
Kontsernisisesed kohustused	3 053 256
Tasumisele mittekuuluvad kohustused	-7 861 474

Tütarettevõtete müük	2009	2008
Müüdud tütarettevõtte nimi	OÜ Uus Maa Tartu büroo	Nuland EOOD
Müüdud osalus	100%	100%
Müüdud netovara kontsernis	778 522	-1 665 693
Müügihind	800 000	800
Müügikasum (-kahjum) kontsernis	21 478	1 666 493
Aruandeaastal laekunud müügihind	800 000	0
Tütarettevõtte raha ja raha ekvivalendid müügil	1 118 941	-2 203
Rahavood tütarettevõtte müügist kontsernis	-318 941	-2 203

Finantstulud ja –kulud investeeringuult tütarettevõtetesse

	2009	2008
Konsolideerimata tütarettevõtte Seven Real Estate SIA soetusmaksumuse kandmine kuludesse	0	-45 274
Kasum tütarettevõtte Nuland EOOD müügist	0	1 666 493
Simtas Vienas Procentas UAB soetamisel tekkinud firmaväärtuse kuluskandmine	0	-8 500 468
Kasum tütarettevõtte Uus Maa Hooldus likvideerimisest	0	108
Kasum Uus Maa Tartu büroo müügist	21 478	0
Kokku	21 478	-6 879 141

Lisa 5 Ühinemine ja jagunemine

Ühinemine

19.01.2009 sõlmitud lepingu kohaselt toimus OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp (kontserni senine emaettevõtte) ja OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa (OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp 100%-line tütarettevõtte) ühinemine, kus OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp oli ühendatav ühing ning Kinnisvarabüroo Uus Maa oli ühendav ühing. Peale ühinemist on kontserni uus emaettevõtte OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa. Ühendatava ühingu OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupi varad ja kohustused läksid üle ühendavale ühingu. Ühinemise bilansipäevaks loeti 01.01.2009.

Ühinemise tulemusena vahetusi kontserni endise emaettevõtte osakapitali ja reservkapitali summad uue emaettevõtte osakapitali ja reservkapitali summadega. Muid mõjusid ühinemine kontserni aruandele ei avaldanud, kuna ema- ja tütarettevõtte olid juba enne juriidilist ühinemist üks aruandev üksus.

Jagunemine

19.01.2009 sõlmitud lepingu kohaselt jagunes ühinenud Kinnisvarabüroo Uus Maa eraldumise teel. Jagunemise kahjum on näidatud muudes ärikuludes.

Jagunemisel eraldusid kontsernist järgmised varad ja kohustused:

1. 100% tütarettevõtte Uus Maa Kinnisvarakonsultantide OÜ, netovara kontsernis	-1 682 761
2. saadaolev rahasumma kokkulepitud valemi alusel	94 489
Kahjum jagunemisest kontsernis	-1 588 272
Aruandeaastal laekunud raha jagunemislepingu alusel	0
Tütarettevõtte raha ja raha ekvivalendid eraldumisel	-109 726
Rahavood jagunemisest kontsernis	-109 726

Lisa 6 Pikaajalised laenunõuded

Antud pikaajalised laenud	2009	2008
Laenusumma aasta lõpus	0	1 802 305
Intressimäär		5%
Tagastamise tähtaeg		2013
Alusvaluuta		EUR

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Masinate ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	2 607 455	2 687 653	5 295 108
Soetamine 2008	630 207	10 585	640 792
Müük ja mahakandmine 2008	-264 744	-285 188	-549 932
Tütarettevõtte müük 2008	0	-96 495	-96 495
Liigitatud müügiootel põhivaraks 2008	-430 995	-375 221	-806 216
Soetusmaksumus 31.12.2008	2 541 923	1 941 334	4 483 257
Soetamine 2009	0	11 745	11 745
Müük ja mahakandmine 2009	0	-386 958	-386 958
Ettevõtte jagunemine 2009	-331 154	-165 090	-496 244
Tütarettevõtte müük 2009	0	-39 120	-39 120
Soetusmaksumus 31.12.2009	2 210 769	1 361 911	3 572 680
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-610 134	-1 438 525	-2 048 659
Arvestatud kulum 2008	-529 232	-516 500	-1 045 732
Tütarettevõtte müük 2008	0	53 687	53 687
Liigitatud müügiootel põhivaraks 2008	279 213	99 833	379 046
Müük ja mahakandmine 2008	138 758	218 120	356 878
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-721 395	-1 583 385	-2 304 780
Arvestatud kulum 2009	-353 674	-180 561	-534 235
Ettevõtte jagunemine 2009	179 891	165 090	344 981
Tütarettevõtte müük 2009	0	14 835	14 835
Müük ja mahakandmine 2009	0	354 430	354 430
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	-895 178	-1 229 591	-2 124 769
Jääkmaksumus 31.12.2008	1 820 528	357 949	2 178 477
Jääkmaksumus 31.12.2009	1 315 591	132 320	1 447 911

Lisa 8 Kapitalirent

Kapitalirendikohustused

	31.12.2009	31.12.2008
Pikaajaliste kapitalirendikohustuste lühiajaline osa	346 862	453 140
Pikaajalised kapitalirendikohustused (2 kuni 5 aastat)	882 416	1 327 067
Kapitalirendikohustused kokku	1 229 278	1 780 207

	2009	2008
Aruandeaastal tasutud kapitalirendimaksed	357 175	816 260
Intressimäär	2,9-7,5%	2,9-7,5%
Alusvaluuta	Eesti kroon	Eesti kroon

Kapitalirendi tingimustel renditud vara

	31.12.2009	31.12.2008
Masinad ja seadmed		
Soetusmaksumus	2 112 705	2 252 545
Akumuleeritud kulum	852 693	522 206
Jääkmaksumus	1 260 012	1 730 339

Lisa 9 Kasutusrent

OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp kontsern tasus 2009 aastal kasutusrendi-makseid summas 56 553 krooni (2008. aastal 105 748 krooni), lepingud on katkestatavad.

Lisa 10 Muud võlad ja ettemaksed

	31.12.2009	31.12.2008
Broneerimistasud	25 000	68 300
Muud viitvõlad	0	2 016
Muud lühiajalised võlad	186 941	7 184 724
Kokku	211 941	7 255 040

Lisa 11 Osakapital

Seisuga 31.12.2008 oli kontserni emaettevõtteks OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp ja tema osakapital oli 100 000 krooni. Osakapital koosnes neljast osast, kahe osa nimiväärtus oli 42 500 krooni, ühe osa nimiväärtus 10 000 krooni ja ühe osa nimiväärtus 5 000 krooni.

19.01.2009 sõlmitud lepingu kohaselt toimus OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp (kontserni senine emaettevõtte) ja OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa (OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp 100%-line tütarettevõtte) ühinemine, kus OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupp oli ühendatav ühing ning Kinnisvarabüroo Uus Maa oli ühendav ühing. Peale ühinemist on kontserni uus emaettevõtte OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa. Ühinemise tulemusena vahetustid kontserni endise emaettevõtte osakapitali ja reservkapitali summad uue emaettevõtte osakapitali ja reservkapitali summadega.

Seisuga 31.12.2009 on OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa osakapital 256 300 krooni, mis koosneb kolmest osast. Osade nimiväärtused on 147 400 krooni, 57 700 krooni ja 51 200 krooni.

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2009 oli 1 460 139 (2008.aastal -3 291 009) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01.jaanuarist 2010 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31.detsember 2009 kehtis samuti maksumäär 21/79) netodividendidena väljamakstavalt summalt. Maksimaalne summa, mis oleks võimalik dividendidena välja maksta, on 1 153 510 (2008.aastal 0) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 306 629 (2008.aastal 0) krooni.

Lisa 12 Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes

	2009	2008
Kinnisvara vahendus	13 737 199	37 502 317
Kinnisvara hindamine	3 753 006	11 376 406
Projekti juhtimistasud	0	484 000
Konsultatsioon jms teenused	61 311	748 833
Frantsiisitasu	0	44 805
Kokku	17 551 516	50 156 361

Müügitulu geograafilises lõikes

	2009	2008
Eesti	17 551 516	44 764 116
Leedu	0	4 362 440
Hispaania	0	239 409
Bulgaaria	0	790 396
Kokku	17 551 516	50 156 361

Lisa 13 Seotud osapooled

Tehingud seotud osapooltega

	2009	2008
Ostud		
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	2 614 027	1 199 869

Müügid

Juhtkonnaga seotud ettevõtted	93 492	544 342
-------------------------------	--------	---------

Antud laenud

Juhtkonnaga seotud ettevõtted	35 000	200 000
Juhtkonnaga seotud ettevõtete nõuete allahindlus	0	-500 000

Antud laenude tagasimaksed

Juhtkonnaga seotud ettevõtted	30 000	5 278 050
-------------------------------	--------	-----------

Saadud laenud

Juhtkonnaga seotud ettevõtted	224 000	0
-------------------------------	---------	---

Saadud laenude tagasimaksed

Juhtkonnaga seotud ettevõtted	224 000	0
-------------------------------	---------	---

Arvestatud laenuintressid

Juhtkonnaga seotud ettevõtted	6 498	146 938
Juhtkonnaga seotud ettevõtete laenuintresside allahindlus	0	-25 417

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded seotud osapoolte vastu		

Laenuõuded juhtkonnaga seotud ettevõtetele	35 000	373 450
Juhtkonnaga seotud ettevõtetele laekumata intressid	350	0
Juhtkonnaga seotud ettevõtted (tasumata arved)	54 900	96 457
Juhtkonnaga seotud ettevõtted (juhtimistasu nõuded)	108 806	201 458
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	199 056	671 365

Kohustused seotud osapoolte vastu

Muud võlad ja ettemaksed

Omanikuga seotud ettevõtted (laenukohustused)	0	337 149
Omanikuga seotud ettevõtted (intressikohustused)	0	91 791
Juhtkonnaga seotud ettevõtted (võlad tarnijatele)	142 253	193 133
Juhtkonnaga seotud ettevõtted (juhtimistasu kohustused)	78 341	0
Kohustused seotud osapoolte vastu kokku	220 594	622 073

Lisa 14

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded

Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
AKTIVA		
Raha	704 313	883 483
Nõuded ostjate vastu	751 799	1 027 671
Muud lühiajalised nõuded	1 102 521	13 928 593
Ettemaksed teenuste eest	23 418	82 316
Käibevara kokku	2 582 051	15 922 063
Tütaretevõtete aktsiad või osad	83 000	0
Pikaajalised nõuded	83 361	83 361
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	166 361	83 361
Masinad ja seadmed	1 260 011	1 594 077
Muu materiaalne põhivara	9 599	40 922
Materiaalne põhivara kokku	1 269 610	1 634 999
Põhivara kokku	1 435 971	1 718 360
AKTIVA (varad) KOKKU	4 018 022	17 640 423
PASSIVA (kohustused ja omakapital)		
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	346 862	292 530
Võlad tarnijatele	1 090 817	992 610
Võlad töövõtjatele	171 356	209 553
Maksuvõlad	65 015	140 368
Muud võlad	258 613	12 464
Lühiajalised kohustused kokku	1 932 663	1 647 525
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	1 929 767	1 235 400
Pikaajalised kohustused kokku	1 929 767	1 235 400
KOHUSTUSED KOKKU	3 862 430	2 882 925
Osakapital	256 300	256 300
Kohustuslik reservkapital	25 630	25 630
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	290 132	12 407 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-416 470	2 068 558
OMAKAPITAL KOKKU	155 592	14 757 498
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU	4 018 022	17 640 423

Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

Skeem 1

(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	13 342 398	18 935 360
Muud äritulud	1 092 949	1 099 858
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 176 332	-8 077 417
Mitmesugused tegevuskulud	-4 957 447	-8 639 314
Tööjõukulud		
Palgakulu	-1 541 208	-2 836 480
Sotsiaalmaksud	-524 422	-966 617
Tööjõu kulud kokku	-2 065 630	-3 803 097
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-394 643	-636 694
Muud ärikulud	-89 673	-58 362
Ärikasum (-kahjum)	751 622	-1 179 666
Dividenditulud tütarettevõtetest	142 200	0
Finantstulud ja -kulud investeeringuult tütarettevõttesse	497 000	0
Intressikulud	-69 275	-109 499
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-262	-209
Muud finantstulud ja -kulud	-1 737 755	626 397
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 168 092	516 689
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-416 470	-662 977
Tulumaks	0	2 731 535
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)	-416 470	2 068 558

Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa	2009	2008
Ärikasum		751 622	-1 179 666
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		394 643	636 694
Kasum (kahjum) põhivara müügist		-2 301	-62 555
Kasum (kahjum) jagunemisest		65 511	0
Muutused käibevaras:			
Nõuded ostjate vastu		387 078	552 400
Muud lühiajalised nõuded		128 447	7 122 302
Ettemaksed teenuste eest		58 898	22 573
Muutused lühiajalistes kohustustes			
Võlad tarnijatele		30 399	-1 263 605
Muud võlad		11 622	-174 123
Maksuvõlad		-200 410	-352 980
Võlad töövõtjatele		-105 386	-448 302
Makstud intressid		-61 924	-109 499
Makstud ettevõtte tulumaks		0	-1 176 000
Kokku rahavood äritegevusest		1 458 199	3 567 239
Ühinemisel saadud raha		-2 412 471	0
Materiaalse põhivara soetus		-11 745	0
Materiaalse põhivara müük		2 300	451 918
Tütarettevõtete soetus		-40 000	0
Tütarettevõtete müük		800 000	0
Antud laenud		-917 000	-30 000
Antud laenude tagasimaksed		47 080	30 584
Saadud intressid		11 181	1 320
Saadud dividendid		142 200	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-2 378 455	453 822
Saadud laenud		1 040 000	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-298 652	-728 286
Makstud dividendid		0	-4 424 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		741 348	-5 152 286
Rahavood kokku		-178 908	-1 131 225
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		883 483	2 014 917
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-178 908	-1 131 225
Valuutakursside muutuste mõju		-262	-209
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		704 313	883 483

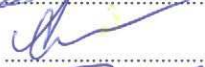
**Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)**

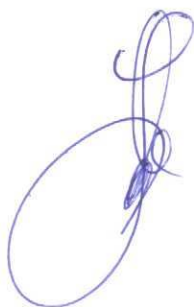
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2007	256 300	25 630	2 131 236	2 413 166
Väljakuulutatud dividendide tühistamine	0	0	10 275 774	10 275 774
Aruandeperioodi 2008 puhaskasum	0	0	2 068 558	2 068 558
Saldo 31.12.2008	256 300	25 630	14 475 568	14 757 498
Ühinemine OÜ Uus Maa Kinnisvaragrupiga	0	0	-14 185 436	-14 185 436
Aruandeperioodi 2009 puhaskasum (kahjum)	0	0	-416 470	-416 470
Saldo 31.12.2009	256 300	25 630	-126 338	155 592

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 2009. aasta majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest ning millele on lisatud audiitori järeldusotsus, kasumi jaotamise ettepanek ja osanike nimekiri, allkirjastamine.

22. juunil 2010, Tallinnas

	Nimi	Allkiri	Kuupäev
Juhatus:			
Juhatuseliige:	Jaanus Laagus		22. juuni 2010
Juhatuseliige:	Liisi Sala		22. juuni 2010
Juhatuseliige:	Mika Erik Sucksdorff		22. juuni 2010
Juhatuseliige:	Andrus Soonsein		22. juuni 2010
Juhatuseliige:	Elari Tamm		22. juuni 2010





SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa ja tema tütaretevõtete (edaspidi koos „kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

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 arv näitajate 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 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 kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

31. mai 2010, Tallinn

Rein Ruusalu
Vannutatud audiitor

Anneli Marjapuu
Vannutatud audiitor

PKF Estonia OÜ
Tegevusluba nr 12

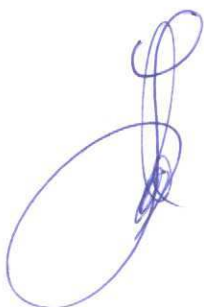
Tel +372 6630 825 | Faks +372 6630 826
E-mail pkf@pkf.ee | www.pkf.ee
PKF Estonia OÜ | Pärnu mnt 141 | 11314 Tallinn | Eesti Vabariik

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa konsolideeritud jaotamata kasum on 31. detsembril 2009 järgmine (kroonides):

Eelmiste perioodide jaotamata kahjum	-3 462 939
2009. aasta puhaskasum	4 923 078
Kokku jaotamata kasum 31.12.2009	1 460 139

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum seisuga 31.12.2009 jaotamata ja lisada see eelmiste perioodide jaotamata kasumile.



OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa (emaettevõtte) müügitulu vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	2009
Kinnisvara ostu, müügi või üürileandmise vahendamine tasu eest või lepingu alusel	10 918 147
Kinnisvara hindamise tegevus tasu eest või lepingu alusel	2 394 889
Kinnisvara ostmise, müügi- või üürileandmisega seotud nõustamise ja hindamise tegevus tasu eest või lepingu alusel	29 362
Kokku	13 342 398



OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa osanike nimekiri seisuga 31.12.2009

1. Dimension OÜ

Äriregistri kood
Aadress
Osalus

11009725
Kristjani tee 3, Tallinn
57,51%

2. Octoberfirst OÜ

Äriregistri kood
Aadress
Osalus

10145389
Müürivahe 31-8, Tallinn
22,51%

3. House-Erik OÜ

Äriregistri kood
Aadress
Osalus

11360167
Valguse tn.17/4, Tallinn
19,98%



Aruande elektroonilised kinnitused

Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA (registrikood: 10307231) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Liisi Sala	Juhatuse liige	28.06.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	13342398	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ House-Erik	11360167	Valguse 17/4, Tallinn, Harju maakond, Eesti	51200 EEK
OÜ OctoberFirst	10145389	Müürivahe 31-8, Tallinn, Harju maakond, Eesti	57700 EEK
Osaühing Dimension	11009725	Kristjani tee 3, Miiduranna küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	147400 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6272600
Faks	+372 6272601
E-posti aadress	vahendus@uusmaa.ee
Veebilehe aadress	www.uusmaa.ee