

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA

registrikood: 10307231

tänavanimi, maja number: Rävälä pst 6

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10143

telefon: +372 6272600

faks: +372 6272601

e-posti aadress: vahendus@uusmaa.ee

veebilehe aadress: www.uusmaa.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Varud	14
Lisa 9 Materiaalne põhivara	15
Lisa 10 Laenukohustused	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Osakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	18
Lisa 14 Tööjõukulud	18
Lisa 15 Seotud osapooled	18
Lisa 16 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23

Tegevusaruanne

Seisuga 31.12.2012 oli kontserni emaettevõtteks OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa ning 100% osalusega tütarettevõteteks OÜ Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa ning OÜ Uus Maa Invest.

2011. aastal ettevõtte efektiivsust tagavate prioriteetide elluviimist jätkati ka 2012. aastal. Agentide arv kasvas ning lisati investeeringuid turundusse. Uus Maa jätkab uue visiooni ja strateegia elluviimist, mis keskendub meeskonna sisekliima ja meie poolt pakutava kinnisvarateenuse parandamisele. Lisaks pöörab ettevõtte rohkem rõhku arendusobjektide müügiõiguste hankimisele seonduvalt elamispinnaturu aktiveerumisega.

2012. aasta juhtis Uus Maa Kinnisvarabürood Elari Tamm, keda toetas partnerite kolleegium koosseisus Mika Erik Sucksdorff ja Jaanus Laagus.

Uus Maa Kinnisvarabüroo konsolideerimisgrupi 2012. aasta kogukäive oli 1 424 464 eurot (2011.aastal 1 317 400 eurot) ja aruandeaasta puhaskasum 49 317 eurot (2011.aasta puhaskasum oli 92 013 eurot).

Aastaks 2013 prognoosime ettevõtte käibe kasvu, ca 20% võrreldes aastaga 2012. Prognoosime tehingute arvu kasvu. Arendusobjektide müügi suurenemist elamispindade turul, Eestis. Seetõttu keskendub ettevõtte elamispinna teenuse arendamisele ja efektiivsemale uute objektide hankimisele. Ühtlasi kontrollime rohkem kulusi, et olla valmis ka turu stabiliseerumisfaasiks.

2013 aasta strateegiline tegevuskava:

- visiooni ja strateegia elluviimine
- investeeringud turundusse
- uute töötajate tõhustamine ja koolitus
- püsikulude vähendamine
- arendusobjektide müüki hankimine

Majandusruumi mõju

2012.aastat võib nimetada OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maale tõusu aastaks.

Kuigi Euroopa üldine majandus seis oli murettekitav, suutis ettevõtte ellu viia oma plaanid ja suurendada käivet kõigis valdkondades, kus tegutseme.

Mõjutavad tegurid:

- kinnisvaraturu kasv
 - sensitiivne majanduskliima Euroopas,
 - head ekspordi näitajad Eestis
 - töötuse vähenemine
 - elanikkonna kindlustunde kasv
- arvestades meie pikka kogemust alal, sensitiivset olukorda Euroopa majanduses, mis teeb väheste kogemustega turul tegutsejate elu raskemaks, usume, oleme võimelised oma turuosa kasvatama, omades selget visiooni ja strateegiat, professionaalset ja ambitsioonikat meeskonda, tugevat juhtkonda. Uus Maa kinnisvarabüroo on hinnatuim tööandja kinnisvaraagentide seas.

Juhatuse liikmetele 2012.aastal maksti tasusid 40 708 eurot (2011.aastal ei makstud juhatuse liikmetele tasusid). Kogu kontserni töötajate brutopalk 2012 aastal oli 140 089 eurot (2011.aastal 90 145 eurot) ja keskmine agentide arv aruandeaastal oli 45 (2011.aastal 50 agent). Keskmine töötajate arv oli 9 inimest, kes täidavad ülesandeid ettevõtte administratiivhuvides.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	101 944	165 900	2
Finantsinvesteeringud	890	3 532	3
Nõuded ja ettemaksed	290 572	147 241	
Varud	66 663	80 644	8
Kokku käibevara	460 069	397 317	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	3 474	0	
Nõuded ja ettemaksed	77 125	15 327	4
Materiaalne põhivara	64 793	72 155	9
Kokku põhivara	145 392	87 482	
Kokku varad	605 461	484 799	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	48 674	85 124	10
Võlad ja ettemaksed	139 359	121 638	11
Kokku lühiajalised kohustused	188 033	206 762	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	134 735	44 661	10
Kokku pikaajalised kohustused	134 735	44 661	
Kokku kohustused	322 768	251 423	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 378	15 378	12
Kohustuslik reservkapital	1 638	1 638	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	216 360	124 347	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 317	92 013	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	282 693	233 376	
Kokku omakapital	282 693	233 376	
Kokku kohustused ja omakapital	605 461	484 799	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 424 464	1 317 400	13
Muud äritulud	47 904	58 007	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-734 919	-685 007	
Mitmesugused tegevuskulud	-464 602	-439 154	
Tööjõukulud	-188 240	-113 981	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-30 405	-34 722	
Muud ärikulud	-4 070	-2 434	
Ärikasum (kahjum)	50 132	100 109	
Finantstulud ja -kulud	-1 613	-4 346	
Kasum (kahjum) investeringutelt sidusettevõtjatesse	798	-3 750	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	49 317	92 013	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 317	92 013	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	49 317	92 013	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	50 132	100 109	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	30 405	34 722	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-14 934	0	
Muud korrigeerimised	232	0	
Kokku korrigeerimised	15 703	34 722	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-39 949	-99 921	
Varude muutus	13 981	82 476	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	79 424	19 499	
Laekunud intressid	2 633	77	
Muud rahavood äritegevusest	0	7 974	
Kokku rahavood äritegevusest	121 924	144 936	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-52 924	-7 180	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	44 583	0	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-172	-5 000	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	1 350	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	3 807	4 553	
Antud laenud	-250 480	-14 810	
Antud laenude tagasimaksed	2 767	17 246	
Laekunud intressid	343	508	
Laekunud dividendid	0	59	
Muud laekumised investeerimistegevusest	50	50	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-252 026	-3 224	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	160 000	5 982	
Saadud laenude tagasimaksed	-53 637	-46 497	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-25 988	-17 937	
Makstud intressid	-6 175	-5 067	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-8 125	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	66 075	-63 519	
Kokku rahavood	-64 027	78 193	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	165 900	87 717	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-64 027	78 193	
Valuutakursside muutuste mõju	71	-10	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	101 944	165 900	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtte aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	15 378	1 638	124 347	141 363
Aruandeaasta kasum (kahjum)			92 013	92 013
31.12.2011	15 378	1 638	216 360	233 376
Aruandeaasta kasum (kahjum)			49 317	49 317
31.12.2012	15 378	1 638	265 677	282 693

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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 printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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 osutuda 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 eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

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

2012.aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kinnisvarabüroo Uus Maa ning tema 100% tütarettevõtjate, Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa ja Uus Maa Invest finantsnäitajad.

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.

Raha

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 tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud Euroopa Keskpanka valuutakursid tehingu toimumise päeval. Valuutas fikseeritud monetaarsed varad 31. detsembril 2012 on ümber hinnatud eurodess Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse 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.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude arvestamisel on kasutatud kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud on kajastatud bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Materiaalne ja immateriaalne 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 639 eurot. 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 tööeast 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 müügiotool põhivaraks ja kajastatakse bilansis käibevarana. Müügiotool põhivara kajastatakse bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Rendid

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 rendimaksete

miinimumsumma nüüdiseväärtuses, 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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse algelt 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.

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 osapooltele.

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 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.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule on Kinnisvarabüroo Uus Maa moodustanud kohustusliku reservkapitali. Seisuga 31.12.2012 (ja seisuga 31.12.2011) moodustab kohustuslik reservkapital Äriseadustikuga nõutava 10% osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks ja osakapitali suurendamiseks, reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	6 368	9 723
Arvelduskontod	95 576	156 177
Kokku raha	101 944	165 900

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2010	8 247	8 247
Müük müügihinnas või lunastamine	-4 363	-4 363
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-352	-352
31.12.2011	3 532	3 532
Kajastatud õiglasest väärtusest	3 532	3 532
Müük müügihinnas või lunastamine	-3 807	-3 807
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 165	1 165
31.12.2012	890	890
Kajastatud õiglasest väärtusest	890	890

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	130 701	130 701		
Ostjatelt laekumata arved	137 700	137 700		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-6 999	-6 999		
Muud nõuded	227 704	155 906	71 798	
Laenunõuded	207 646	135 848	71 798	
Intressinõuded	2 787	2 787		
Viitlaekumised	17 271	17 271		
Ettemaksed	9 292	3 965	5 327	
Kokku nõuded ja ettemaksed	367 697	290 572	77 125	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	111 009	111 009		
Ostjatelt laekumata arved	121 307	121 307		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-10 298	-10 298		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 374	5 374		
Muud nõuded	28 568	28 568		
Laenunõuded	21 527	21 527		
Intressinõuded	1 781	1 781		
Viitlaekumised	5 260	5 260		
Ettemaksed	2 290	2 290		
Pikaajalised ettemaksed	5 327		5 327	
Muud pikaajalised nõuded	10 000		10 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	162 568	147 241	15 327	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	417		
Käibemaks	1 803	5 374	
Üksikisiku tulumaks	2 624		2 323
Erisoodustuse tulumaks			1 694
Sotsiaalmaks	5 393		4 312
Kohustuslik kogumispension	285		224
Töötuskindlustusmaksed	454		549
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 976	5 374	9 102

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11235500	OÜ Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa	Eesti	Kinnisvaravahendus ja -hindamine	100	100
11611215	Uus Maa Invest OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	31.12.2012	
OÜ Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa	2 748	2 748	
Uus Maa Invest OÜ	2 556	2 556	
Kokku	5 304	5 304	

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
12062456	Vabriku Invest OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
12064100	Kopli Loftid OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
12097269	Virtual Property OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
12355702	Hepsor Villardi OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus		50
12260367	House4U OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus		50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2012
Vabriku Invest OÜ	0			1 253		1 253
Kopli Loftid OÜ	0					0
Virtual Property OÜ	0					0
Hepsor Villardi OÜ	0	1 250		-164		1 086
House4U OÜ	0	1 426		-119	-172	1 135
Kokku	0	2 676		970	-172	3 474

Omandatud osalused

Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Hepsor Villardi OÜ	50	15.11.2012	1 250
House4U OÜ	50	28.12.2012	1 426

Müüdud osalused

Sidusettevõtja nimetus	Müüdud osaluse %	Müüdud osalus müügihinna	Müüdud osaluse müügikasum (-kahjum)

Lisa 8 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	66 663	80 644
Kokku varud	66 663	80 644

Varudes on kajastatud edasimüügi eesmärgil soetatud korteriomandid, mida kajastatakse soetusmaksumuses ja majandusaasta jooksul ei ole tehtud allahindlusi.

Korteriomandile bilansilise väärtusega 60 169 eurot on seatud hüpoteegid kogusummas 60269 eurot Swedbank AS kasuks.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010					
Soetusmaksumus	172 827	88 747	261 574	7 094	268 668
Akumuleeritud kulum	-83 032	-84 284	-167 316	-1 654	-168 970
Jääkmaksumus	89 795	4 463	94 258	5 440	99 698
Ostud ja parendused		7 180	7 180		7 180
Amortisatsioonikulu	-27 524	-4 360	-31 884	-2 839	-34 723
31.12.2011					
Soetusmaksumus	162 428	85 303	247 731	7 094	254 825
Akumuleeritud kulum	-100 157	-78 020	-178 177	-4 493	-182 670
Jääkmaksumus	62 271	7 283	69 554	2 601	72 155
Ostud ja parendused	44 000	8 924	52 924		52 924
Amortisatsioonikulu	-22 215	-8 190	-30 405		-30 405
Müügid	-29 649		-29 649		-29 649
Muud muutused		2 369	2 369	-2 601	-232
31.12.2012					
Soetusmaksumus	141 097	75 930	217 027	0	217 027
Akumuleeritud kulum	-86 690	-65 544	-152 234	0	-152 234
Jääkmaksumus	54 407	10 386	64 793	0	64 793

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed	44 583	
Transpordivahendid	44 583	
Kokku	44 583	

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	5 982	5 982			3%	EUR	31.12.2013
Lühiajaline laen (Swedbank)	29 080	29 080				EUR	02.06.2013
Lühiajalised laenud kokku	35 062	35 062					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	100 000		100 000		10%	EUR	18.03.2014
Pikaajalised laenud kokku	100 000		100 000				
Kapitalirendikohustused kokku	48 347	13 612	34 735				
Laenukohustused kokku	183 409	48 674	134 735				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	53 181	53 181			6%		02.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	53 181	53 181					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	38 145		38 145		3%		31.12.2013
Pikaajalised laenud kokku	38 145		38 145				
Kapitalirendikohustused kokku	38 459	31 943	6 516				
Laenukohustused kokku	129 785	85 124	44 661				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2012	31.12.2011
Muud varad	60 169	66 149
Kokku	60 169	66 149

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	76 865	76 865			
Võlad töövõtjatele	25 043	25 043			
Maksuvõlad	10 976	10 976			5
Muud võlad	26 475	26 475			
Intressivõlad	12 927	12 927			
Muud viitvõlad	13 548	13 548			
Kokku võlad ja ettemaksed	139 359	139 359			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	68 708	68 708			
Võlad töövõtjatele	13 959	13 959			
Maksuvõlad	9 102	9 102			5
Muud võlad	29 869	29 869			
Intressivõlad	11 900	11 900			
Muud viitvõlad	17 969	17 969			
Kokku võlad ja ettemaksed	121 638	121 638			

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	15 378	15 378
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtused seisuga 31.12.2012 on 1542 eurot, 4032 eurot ja 9804 eurot. Osade nimiväärtused seisuga 31.12.2011 on 1542 eurot, 4032 eurot ja 9804 eurot.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 424 464	1 317 400
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 424 464	1 317 400
Kokku müügitulu	1 424 464	1 317 400
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaravahendus	1 128 036	971 956
Kinnisvara hindamine	246 438	232 344
Konsultatsioon, muud teenused	4 090	2 600
Tulud ostetud kauba müügist	45 900	110 500
Kokku müügitulu	1 424 464	1 317 400

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	140 089	90 145
Sotsiaalmaksud	48 151	23 836
Kokku tööjõukulud	188 240	113 981
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	9

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Dimension OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	4 291	9 749	4 158	50 749
Sidusettevõtjad	850			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 251		62	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	104 219	25 191	62 536	

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	70 571				36 428
Sidusettevõtjad			182 780		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	165 082	59 281	7 000	3 211	

2011	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	98 791	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	174 501	79 800

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	40 708	0

Lisa 16 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	43 545	106 055
Finantsinvesteeringud	890	3 532
Nõuded ja ettemaksed	186 661	144 558
Varud	103	0
Kokku käibevara	231 199	254 145
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	5 305	5 305
Nõuded ja ettemaksed	50 328	15 328
Materiaalne põhivara	64 793	70 440
Kokku põhivara	120 426	91 073
Kokku varad	351 625	345 218
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	86 062	38 836
Võlad ja ettemaksed	128 333	108 344
Kokku lühiajalised kohustused	214 395	147 180
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	34 735	115 587
Kokku pikaajalised kohustused	34 735	115 587
Kokku kohustused	249 130	262 767
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	15 378	15 378
Kohustuslik reservkapital	1 638	1 638
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	65 435	2 648
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 044	62 787
Kokku omakapital	102 495	82 451
Kokku kohustused ja omakapital	351 625	345 218

Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	1 174 676	1 003 446
Muud äritulud	77 181	87 593
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-594 024	-496 862
Mitmesugused tegevuskulud	-429 410	-403 056
Tööjõukulud	-175 436	-92 795
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-28 690	-31 162
Muud ärikulud	-2 803	-2 358
Kokku ärikasum (-kahjum)	21 494	64 806
Finantstulud ja -kulud	-1 450	-2 019
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	20 044	62 787
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 044	62 787

Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	21 494	64 806
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	28 690	31 162
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-14 934	0
Muud korrigeerimised	232	0
Kokku korrigeerimised	13 988	31 162
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-23 425	-92 429
Varude muutus	-103	3 196
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	56 445	12 581
Laekunud intressid	63	44
Muud rahavood äritegevusest	0	7 974
Kokku rahavood äritegevusest	68 462	27 334
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-52 924	-7 180
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	44 583	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	3 807	4 553
Antud laenud	-55 400	-18 350
Antud laenude tagasimaksed	2 767	62 019
Laekunud intressid	343	508
Laekunud dividendid	0	59
Muud laekumised investeerimistegevusest	50	50
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-56 774	41 659
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	5 981
Saadud laenude tagasimaksed	-36 428	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-25 988	-17 936
Makstud intressid	-3 728	-981
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-8 125	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-74 269	-12 936
Kokku rahavood	-62 581	56 057
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	106 055	50 008
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-62 581	56 057
Valuutakursside muutuste mõju	71	-10
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	43 545	106 055

Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	15 378	1 638	2 648	19 664
Aruandeaasta kasum (kahjum)			62 787	62 787
31.12.2011	15 378	1 638	65 435	82 451
Aruandeaasta kasum (kahjum)			20 044	20 044
31.12.2012	15 378	1 638	85 479	102 495
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-5 305	-5 305
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			185 503	185 503
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012	15 378	1 638	265 677	282 693

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.07.2013

Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA (registrikood: 10307231) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS LAUGUS	Juhatuse liige	03.07.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA ja tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- ja täiendavaid andmeid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusle.

Me viisime oma ülevaatusle läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatusle teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusle omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatusle piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatel ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusle, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osadel Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeauditiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

03.07.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA (registrikood: 10307231) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	05.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	216 360
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 317
Kokku	265 677
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	265 677
Kokku	265 677

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	216 360
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 317
Kokku	265 677
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	265 677
Kokku	265 677

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1174676	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
St Elmar Invest OÜ	11327767	Lastekodu 3-15, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1542 EUR
OÜ House-Erik	11360167	Valguse 17c, Tallinn, Harju maakond, Eesti	4032 EUR
Osaühing Dimension	11009725	Kristjani tee 3, Miiduranna küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	9804 EUR

Sidevahendid

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