

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Uus Koda

registrikood: 11476496

tänava/talu nimi, Jüri 19A

maja ja korteri number:

linn: Võru linn

maakond: Võru maakond

postsihtnumber: 65608

telefon: +372 5050909

e-posti aadress: info@uuskoda.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Uus Koda tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute teostamine ja äriruumide üürile andmine. Kinnisvara haldamisega seotud haldus- ja hooldusteenused ostetakse sisse.

Käesoleval aastal jätkab ettevõtte samadel tegevusaladel.

Osaühingu tegevust korraldas 2014 aastal kaheliikmeline juhatus, kellele eraldi juhatuse liikme tasu ei makstud.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seotud riskid ettevõtte tegevusmahtude juures tegevuskasumile mõju ei avalda.

Suhtarvud	2014	2013
Müügitulu	296 284	296 632
Puhaskasum	- 39 885	7 576
Puhasrentaablus	0	13
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,02	0,11
ROA	-3	0
ROE	148	58
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / äritulud * 100		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused		
ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100		
ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 058	275	
Nõuded ja ettemaksed	13 437	11 435	2
Kokku käibevara	14 495	11 710	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 482 557	1 532 557	4
Kokku põhivara	1 482 557	1 532 557	
Kokku varad	1 497 052	1 544 267	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	53 223	90 000	5
Võlad ja ettemaksed	18 281	14 378	6
Kokku lühiajalised kohustused	71 504	104 378	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 452 428	1 426 884	5
Kokku pikaajalised kohustused	1 452 428	1 426 884	
Kokku kohustused	1 523 932	1 531 262	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 400	6 400	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 605	-971	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-39 885	7 576	
Kokku omakapital	-26 880	13 005	
Kokku kohustused ja omakapital	1 497 052	1 544 267	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	296 284	296 632	8
Muud äritulud	0	59 213	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-135 429	-191 183	10
Mitmesugused tegevuskulud	-2 050	-4 534	
Muud ärikulud	-56 374	-2 554	
Kokku ärikasum (-kahjum)	102 431	157 574	
Muud finantstulud ja -kulud	-142 316	-149 998	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-39 885	7 576	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-39 885	7 576	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	102 431	157 574
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	50 000	-43 000
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-13 664
Muud korrigeerimised	0	-206
Kokku korrigeerimised	50 000	-56 870
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 002	8 711
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 903	-10 525
Makstud intressid	-142 651	-134 792
Kokku rahavood äritegevusest	11 681	-35 902
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	226 564
Antud laenud	-6 000	-21 200
Antud laenude tagasimaksed	6 000	16 500
Laekunud intressid	335	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	335	221 864
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 111 600	10 000
Saadud laenude tagasimaksed	-1 122 833	-195 766
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 233	-185 766
Kokku rahavood	783	196
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	275	79
Raha ja raha ekvivalentide muutus	783	196
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 058	275

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	6 400	-971	5 429
Aruandeaasta kasum (kahjum)		7 576	7 576
31.12.2013	6 400	6 605	13 005
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-39 885	-39 885
31.12.2014	6 400	-33 280	-26 880

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Uus Koda 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamisetavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamisetava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Uus Koda kasumiaruanne on koostatud RTJ –2 lisas 2 toodud kasumiaruande skeem 1 alusel.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevara ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ülejäänud nõuete osas on ettevõtte juhtkond veendumusel, et need laekuvad. Kõik nõuded on kajastatud tegelikus väärtuses nende tekkimise momendil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt(maa või hoone(või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlema eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglase väärtuse meetodil, kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkinud kasum on kajastatud kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud"

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused)võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuste osutamisega kaasnevad kulutused.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooltega ostu-müügi tehingud on kajastatud lisas nr 12.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 546	12 546
Ostjatelt laekumata arved	12 546	12 546
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	891	891
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 437	13 437
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 094	11 094
Ostjatelt laekumata arved	11 094	11 094
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	341	341
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 435	11 435

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	206	0	0	115
Ettemaksukonto jääk	685		341	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	891		341	115

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	1 702 457
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	43 000
Müügid	-212 900
31.12.2013	1 532 557
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-50 000
31.12.2014	1 482 557

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	157 083	152 701
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	19 330	19 056
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	226 564

31.12.2014 seisuga on juhatus hinnanud kinnisvara õiglast väärtust tuginedes rahavoogude prognoosile ja standardist EVS 875-9:2012 lähtudes kinnisvara õiglase hindamisele diskonteeritud rahavoogude meetodile järgneva 6-aasta perspektiivis (diskontomäär 11% ja kapitalisatsioonimäär 11%). Muutus on kajastatud kasumiaruandes real "Muud ärikulud" ja rahavoogude aruandes real "Korrigeerimised-põhivara kulum ja väärtuse langus".

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	655 651	53 223	266 165	336 263	
Laenukohustus	400 000			400 000	
Laenukohustus	450 000			450 000	
Pikaajalised laenud kokku	1 505 651	53 223	266 165	1 186 263	
Laenukohustused kokku	1 505 651	53 223	266 165	1 186 263	
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	561 884	90 000	450 000	21 884	25.07.2020
Laenukohustus	555 000			555 000	31.12.2019
Laenukohustus	400 000			400 000	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	1 516 884	90 000	450 000	976 884	
Laenukohustused kokku	1 516 884	90 000	450 000	976 884	

Laenukohustuste intressid olid 2014.a 142 651 eurot, millest seotud osapooled 113 550 eurot, pank 29 101 eurot.

Intresse maksti välja 139 351 eurot, millest seotud osapooltele 110 250 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 781	13 781
Muud võlad	4 500	4 500
Kokku võlad ja ettemaksed	18 281	18 281
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 730	12 730
Maksuvõlad	115	115
Muud võlad	1 533	1 533
Intressivõlad	1 533	1 533
Kokku võlad ja ettemaksed	14 378	14 378

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	6 400	6 400
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	296 284	296 632
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	296 284	296 632
Kokku müügitulu	296 284	296 632
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kauba ja teenuse müük	139 201	143 931
Üüritulu	157 083	152 701
Kokku müügitulu	296 284	296 632

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	13 664
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	43 000
Muud	0	2 549
Kokku muud äritulud	0	59 213

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud teenused	56 075	104 183
Energia	64 871	72 203
Elektrienergia	28 835	31 837
Soojusenergia	36 036	40 366
Vesi- ja kanalisatsioon	5 449	5 504
Valve	2 480	2 145
Prügi	1 915	1 956
Internet	4 639	5 192
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	135 429	191 183

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Muud intressikulud	-142 651	-150 000
Muud finantskulud ja -tulud	335	2
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-142 316	-149 998

2014. aastal arvestati intressikuludeks 142 651 eurot, sellest pangale maksti 29 101 eurot ja seotud osapooltele osapooltele arvestati intressikuludeks 113 550, millest maksti välja 110 250 eurot.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	850 000	955 000

2014	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	6 000	6 000	451 600	556 600
2013	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	22 000	21 200	16 500	7 000	5 740

Seotud isikute laenudele arvestati aruandeaastal intressideks 113 550 eurot (maksti välja 110 250 eurot).
2013 aastal arvestati intressideks 113 075 eurot, mida välja ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2015

OÜ Uus Koda (registrikood: 11476496) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIKI MOLTSAAR	Juhatuse liige	29.06.2015
ENN PEHK	Juhatuse liige	30.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 605
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-39 885
Kokku	-33 280

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 605
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-39 885
Kokku	-33 280

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	296284	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing PENN PN	10272260	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	6400 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5050909
E-posti aadress	info@uuskoda.ee