

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditiitori aruanne	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 2015 aastal kaheliikmeline juhatus, kellele eraldi juhatuse liikme tasu ei makstud.

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

Suhtarvud	2015	2014
Müügitulu	326 148	196 284
Puhaskasum	41 785	- 39 885
Puhasrentaablus	7	0
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,2	0,02
ROA	2	-3
ROE	280	148
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)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 596	1 058	
Nõuded ja ettemaksed	15 181	13 437	2
Kokku käibevara	19 777	14 495	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 740 000	1 482 557	4
Kokku põhivara	1 740 000	1 482 557	
Kokku varad	1 759 777	1 497 052	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	76 573	53 223	5
Võlad ja ettemaksed	23 392	18 281	6
Kokku lühiajalised kohustused	99 965	71 504	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 644 907	1 452 428	5
Kokku pikaajalised kohustused	1 644 907	1 452 428	
Kokku kohustused	1 744 872	1 523 932	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 400	6 400	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-33 280	6 605	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 785	-39 885	
Kokku omakapital	14 905	-26 880	
Kokku kohustused ja omakapital	1 759 777	1 497 052	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	326 148	296 284	8
Muud äritulud	267 443	0	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-406 321	-135 429	10
Mitmesugused tegevuskulud	-2 663	-2 050	
Muud ärikulud	-647	-56 374	
Kokku ärikasum (-kahjum)	183 960	102 431	
Muud finantstulud ja -kulud	-142 175	-142 316	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	41 785	-39 885	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 785	-39 885	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	183 960	102 431	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-260 000	50 000	4
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-7 443	0	4
Kokku korrigeerimised	-267 443	50 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 008	-2 002	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 375	3 903	
Makstud intressid	-85 107	-142 651	
Kokku rahavood äritegevusest	-165 223	11 681	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	10 000	0	4
Antud laenud	0	-6 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	6 000	
Laekunud intressid	4	335	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	10 004	335	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	243 000	1 111 600	5
Saadud laenude tagasimaksed	-84 243	-1 122 833	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	158 757	-11 233	
Kokku rahavood	3 538	783	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 058	275	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 538	783	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 596	1 058	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)		41 785	41 785
31.12.2015	6 400	8 505	14 905

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Uus Koda 2015. 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 äriiliste otsustele. Seotud osapooltega ostu-müügi tehingud on kajastatud lisas nr 12.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	14 381	14 381	
Ostjatelt laekumata arved	14 381	14 381	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	800	800	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 181	15 181	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	12 546	12 546	
Ostjatelt laekumata arved	12 546	12 546	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	891	891	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 437	13 437	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	155	206
Ettemaksukonto jääk	645	685
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	800	891

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	1 532 557
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-50 000
31.12.2014	1 482 557
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	260 000
Müügid	-2 557
31.12.2015	1 740 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	176 588	157 083
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18 639	19 330
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	10 000	0

30.06.2015 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 12% ja kapitalisatsioonimäär 12%). Muutus on kajastatud kasumiaruandes real "Muud äritulud" ja rahavoogude aruandes real "Korrigeerimised põhivara kulum ja väärtuse langus"

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Pangalaen	76 573	76 573			
Lühiajalised laenud kokku	76 573	76 573			
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	737 835		336 263	401 572	25.08.2019
Laenukohustus	400 000			400 000	31.12.2019
Laenukohustus	507 072			507 072	31.08.2019
Pikaajalised laenud kokku	1 644 907		336 263	1 308 644	
Laenukohustused kokku	1 721 480	76 573	336 263	1 308 644	
	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	25.08.2019
Laenukohustus	400 000			400 000	31.12.2019
Laenukohustus	450 000			450 000	31.08.2019
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	

Laenukohustuste intressid olid 2015.a 142 179 eurot, millest seotud osapooled 105 071 eurot, pank 37 108 eurot.

Intresse maksti välja 73 108 eurot, millest seotud osapooltele 36 000 eurot.

Laenukohustus 450 000 eurot seotud osapoolega suurenes arvestatud intressi võrra (57 071 eurot).

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressil Jüri 19a Võru.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 392	11 392
Muud võlad	12 000	12 000
Kokku võlad ja ettemaksed	23 392	23 392
	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

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	6 400	6 400
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	326 148	296 284
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	326 148	296 284
Kokku müügitulu	326 148	296 284
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kauba ja teenuse müük	149 560	139 201
Üüritulu	176 588	157 083
Kokku müügitulu	326 148	296 284

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	7 443	0	4
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	260 000	0	4
Kokku muud äritulud	267 443	0	

2015 aastaks oli jaotamata kasumi jääk 8 505 eurot. Kui see oleks jaotatud dividendideks, siis tingimuslik tulumaksu kohustus oleks 1 701 eurot.

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	329 676	56 075
Energia	62 265	64 871
Elektrienergia	29 827	28 835
Soojusenergia	32 438	36 036
Vesi- ja kanalisatsioon	5 417	5 449
Valve	2 471	2 480
Prügi	2 005	1 915
Internet	4 487	4 639
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	406 321	135 429

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2015	2014
Muud intressikulud	-142 179	-142 651
Muud finantskulud ja -tulud	4	335
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-142 175	-142 316

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	907 072	0	850 000

2014	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 ettevõtjad	6 000	6 000	451 600	556 600

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2016

OÜ Uus Koda (registrikood: 11476496) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIKI MOLTSAAR	Juhatuse liige	17.06.2016
ENN PEHK	Juhatuse liige	17.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Uus Koda osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Uus Koda raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud). ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Uus Koda finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Muu asjaolu

Juhime tähelepanu, et seisuga 31.12.2015 ületavad Uus Koda OÜ lühiajalised kohustused käibevara üle 5 korra, mis viitab meie hinnagul võimalikele raskustele lühiajaliste kohustuste täitmisel. Meie kokkuvõtte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes

/digitaalselt allkirjastatud/

Urmas Roosimaa

Vandeaudiitori number 28

Audiitorbüroo URB OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 242

Pootsmägi 46

51017 Tartu

19.06.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Uus Koda (registrikood: 11476496) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS ROOSIMAA	Vandeaudiitor	19.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-33 280
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 785
Kokku	8 505
Jaotamine	
Kokku	8 505

Kasumit mitte jaotada.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-33 280
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 785
Kokku	8 505

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	326148	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