

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: OÜ Uus Maa Tartu büroo

registrikood: 11043053

tänava/talu nimi, Ülikooli tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51003

telefon: +372 7441144

faks: +372 7338931

e-posti aadress: tartu@uusmaa.ee

veebilehe aadress: www.uusmaa.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Ettemaksed	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Muud ärikulud	16
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 18 Tulumaks	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

KOKKUVÕTE

Aasta 2010 oli Uus Maa Tartu büroole edukas. Täideti käibeplaan, ettevõtte oli kasumis. Värvati kaks uut töötajat. Aasta lõpus sõlmiti kokkulepe uute bürooruumide üürimiseks.

Uued ruumid hangiti töötajate töötingimuste parandamiseks ja klientide mugavamaks teenindamiseks. Uue tegevuskohaga kaasnesid investeeringud büroo sisutuse ja tehnika osas.

Ettevõtte tugevuseks on endiselt meeskond, kes koosneb oma ala parimatest asjatundjatest, mida tõendab spetsialistidele omistatud kutsetunnistuste ja litsentside hulk, mis jätkuvalt kasvas ka 2010. aastal. Meeskond koosneb töötajatest, kellel on pikaajaline kogemus, mis tänaseks ületab juba kahte majandustsükli perioodi.

Usume, et meie ettenägelikkus ja kogemused toetavad meie püüdlusi ettevõtte liidripositsiooni kasvatamises. Ettevõtte on endiselt tegutsev ja hea tervise juures.

Täname kõiki meie aruandega tutvujaid meile osutatud tähelepanu eest. Loodame Teid väga näha meie klientide või partnerite hulgas. Kinnisvaraküsimustes võtke meiega julgelt ühendust.

FINANTSPOLIITIKA

Ettevõtte finantspoliitikaks on positiivsete rahavoogude ja likviidsuse hoidmine.

TEGEVUS

Ettevõtte tegevuseks on endiselt kinnisvara hindamisteenuse ja maaklerteenuse pakkumine Kagu-Eesti linnades ja maakondades – Tartu-, Jõgeva-, Valga-, Põlva- ja Võrumaal. Püsivad maaklerite asukohad on lisaks Tartule ka Jõgeva ja Võru linnas. Jätkuvalt arendati konsultatsiooni- ja nõustamisteenust turuülevaadete ja prognoosinangute valdkonnas.

Ettevõtte on võtnud kindla suuna arendada ärikinnisvara ja konsultatsiooniga seotud teenuseid, sealhulgas on eesmärgiks areneda eriotstarbelise ja ärikinnisvara konsultatsiooni-, vahendus- ja hindamisteenuse suurimaks pakkujaks Kagu-Eestis. Eesmärgi saavutamiseks alustati 2010. aastal koostööd Seven Real Estate Advisorsiga, kellel on pikaajaline kogemus ärikinnisvara nõustamisvaldkonnas ja kelle tegevus ulatub üle Balti riikide. Seveniga koostöös on sõlmitud mitmed ulatuslikud ärikinnisvara maaklerlepingud. Eriotstarbelise kinnisvara valdkonnas alustati intensiivset metsamaade vahendustegevust, sõlmiti kokkulepped metsa- ja põllumaaga kauplevate ettevõtetega ning teostati esimesed vahendustehingud.

2010 sõlmiti kindlustusagendileping Salva kindlustusega ning maakler- ja konsultatsioonileping Eesti Maaülikooliga.

Et pakkuda klientidele sõltumatut ja professionaalset nõustamise ja varavalitsemise teenust, ei tegele OÜ Uus Maa Tartu büroo kinnisvara arendustegevusega ega omavahendite investeerimisega.

KÄIVE

2010 käibeplaan oli 4,5 miljonit krooni, mis täideti 115%-lt ja käibeks kujunes 5,2 miljonit krooni. Võrdluseks – 2009 käive oli 4,5 miljonit krooni (kasv 2010 14%) ja 2008 käive oli 6,3 miljonit krooni.

2010 oli käive plaanitust väiksem jaanuaris, veebruaris, märtsis ja detsembris. Võrdluseks - 2009 olid plaanitust väiksema käibega seitse kuud - jaanuar, veebruar, aprill, mai, juuni, august ja november.

TEENUSED

2010 kujunes maaklerteenuse käibeks 4,2 miljonit kr, e 82% kogukäibest, keskmiselt 352 tuh kr kuus. Võrdluseks 2009 – 3,4 milj kr, e 74% kogukäibest ja 2008 – 4,8 milj kr, e 76% kogukäibest.

2010 kujunes hindamise käibeks 921,8 tuh kr, e 18% kogukäibest. Hinnanguid, arvamusi ja arvamushinnanguid tehti kokku 630. 2010 hindamise kuu keskmine käive oli 77 tuh kr ja hinnangute jms kuu keskmine arv ~53 tk kuus. Võrdluseks – 2009 oli hindamise käive 1,2 milj kr ja hinnanguid tehti 558 tk (kuus keskmiselt vastavalt 98 tuh kr ja 47 tk).

2010 oli hindamise keskmine teenuse hind hinnangu kohta 1463 kr (2009 - 2112 kr), mis on 31% vähem kui 2009.

TEHINGUD

Tehinguid tehti 2010 kokku 309, sellest 191 müügi- ja 118 üüritehingut, vastavalt 62 ja 38 %. Kuus tehti keskmiselt ~ 26 tehingut.

Üle keskmise tehingute arvuga kuudeks olid juuni (32), juuli (27), august (39), september (28) ja november (35).

Võrdluseks – 2009 oli tehinguid 290,5 ja 2008 254 tehingut.

2010 müüdi meie kaudu kokku 131 korterit-ridaelamu boksi (43% tehingutest), üüriti välja 77 korterit (25%), üüriti välja 41 äripinda (13%), müüdi 29 maja (9%), müüdi 25 krunti või maatükki (8%) ja müüdi 6 äriobjekti (sh ka OÜ ja garaažid, 2%).

2010 algusest kuni 2010 lõpuni oli tehingute arv kuude lõikes tõusva trendijoonega korterite, majade ja maa müügil, langev trendijoon oli korterite ja äripindade üüril.

KONJUNKTUURI PROGNOOS

Ettevõtte prognoosib 2011. aasta kinnisvaraturul 2010. aasta trendi jätkumist. Seoses euro käibele võtmisega võib oodata välisinvesteeringute kasvu ning intresside langemist. Ootame teatud kinnisvaraliikide väikest reaalhindade kasvu. Elanikkonna arvestatavat reaalpalga kasvu ei ole alust prognoosida. Kinnisvaraturu nõudlus kasvab peamiselt paremate laenutingimuste ja tarbijaskonna suurenenud kindlustunde arvelt, mistõttu toimub säästude ulatuslikum kasutamine kinnisvaraostudel.

2011 TEGEVUSE EESMÄRGID

2011. aastal on ettevõtte tegevuse eesmärkideks endiselt efektiivsuse kasvatamine, milleks investeeritakse turundusse ning info- ja kommunikatsioonitehnoloogia arendamisse. Eesmärgiks on värvata kuni neli uut töötajat, koolitada ettevõtte töötajaid ja viia IV kvartalis lõpule nii töötajate kui ka agentide tasude suurendamine.

Peamised finantssuhtarvud

	2010	2009
Müügitulu	5 196 147	4 547 448
Müügitulu kasv, kahanemine	14%	-28%
Puhaskasum, kahjum	610 615	-772 987
Kasumi kasv, kahanemine	179%	-194%
Puhasrentaablus	12%	-17%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,4	1,6
Varade rentaablus (ROA)	59%	-62%
Omakapitali rentaablus (ROE)	102%	-103%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2010 – müügitulu 2009) / müügitulu 2009 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2010 – puhaskasum 2009) / puhaskasum 2009 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku aasta keskmise * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku aasta keskmise * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	716 905	409 256	2
Finantsinvesteeringud	42 900	0	
Nõuded ja ettemaksed	509 866	348 738	3, 5, 19
Kokku käibevara	1 269 671	757 994	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	0	3 368	
Materiaalne põhivara	11 897	19 721	6
Kokku põhivara	11 897	23 089	
Kokku varad	1 281 568	781 083	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	378 677	488 807	4, 8, 9, 19
Kokku lühiajalised kohustused	378 677	488 807	
Kokku kohustused	378 677	488 807	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	300 000	300 000	10
Kohustuslik reservkapital	30 000	30 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-37 724	735 263	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	610 615	-772 987	
Kokku omakapital	902 891	292 276	
Kokku kohustused ja omakapital	1 281 568	781 083	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	5 196 147	4 547 448	11
Muud äritulud	1 013	2 712	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 336 669	-2 044 681	12
Mitmesugused tegevuskulud	-1 071 793	-1 836 290	7, 13
Tööjõukulud	-986 051	-1 305 542	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 824	-7 824	6
Muud ärikulud	-191 064	-97 306	16
Ärikasum (-kahjum)	603 759	-741 483	
Finantstulud ja -kulud	6 856	6 296	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	610 615	-735 187	
Tulumaks	0	-37 800	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	610 615	-772 987	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	603 759	-741 483	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 824	7 824	6
Kokku korrigeerimised	7 824	7 824	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	83 340	955 816	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-110 130	126	
Makstud intressid	0	-89	
Kokku rahavood äritegevusest	584 793	222 194	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-42 900	0	
Antud laenud	-675 000	-55 000	
Antud laenude tagasimaksed	434 000	285 450	
Laekunud intressid	6 756	3 203	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-277 144	233 653	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	109 000	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-109 000	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-3 311	
Makstud dividendid	0	-142 200	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-37 800	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-183 311	
Kokku rahavood	307 649	272 536	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	409 256	136 720	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	307 649	272 536	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	716 905	409 256	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	300 000	30 000	877 463	1 207 463
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-772 987	-772 987
Makstud dividendid			-142 200	-142 200
31.12.2009	300 000	30 000	-37 724	292 276
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			610 615	610 615
31.12.2010	300 000	30 000	572 891	902 891

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Uus Maa Tartu büroo 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks on loetud ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtte on emaettevõtte kontrolli all olev, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul on olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütarettevõtte soetamine on kajastatud bilansis lühiajalise finantsinvesteeringuna soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete allahindluskulu (ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest tekkinud kulu) on kajastatud muu tegevuskuluna. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumine on kajastatud nõuete allahindluskulu vähendamisenä.

Intressitulu antud laenudest tulenevatelt nõuetelt on kajastatud kasumiaruande real „Finantstulud ja –kulud“.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektide amortiseeritav osa kantakse kuludesse objekti kasuliku eluea jooksul. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea

jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäärad aastas põhivara gruppidele:

masinad ja seadmed 20-33%

muu materiaalne põhivara 20-33%

Vara on hakatud amortiseerima alates hetkest, mil see on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas.

Vara amortiseerimine on lõpetatud, kui vara amortiseeritav osa on täielikult amortiseerunud või kui vara on lõplikult kasutusest eemaldatud, samuti siis, kui vara on ümberklassifitseeritud müügiootel põhivaraks (olenemata sellest, et vara on kasutatud kuni müügini ettevõtte põhitegevuses). Ajutiselt kasutusest eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, on klassifitseeritud ümber müügiootel põhivaraks ja kajastatud bilansis käibevarana. Müügiootel põhivara on kajastatud bilansilises maksumuses või õiglasel väärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Kapitalirendile võetud põhivarade arvestusmeetodit on kirjeldatud vastavas lisas.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3 - 5 aastat
Muu materiaalne põhivara	3 - 5 aastat

Rendid

Kapitalirendina on käsitletud rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara on võetud bilansis arvele vara soetusmaksumuses. Rendimaksed on jaotatud finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud on jaotatud rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad on amortiseeritud sarnaselt omandatud põhivaraga.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende 2010.a. maksumääraga 21/79 (ka 2009. ja 2008.a. kehtis 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.

Dividendide väljakuulutamise otsuse tühistamisel väljamaksmata osas kajastatakse ettevõtte tulumaksu kasumiaruandes tulumaksukulu vähendusena.

Seotud osapooled

OÜ Uus Maa Tartu büroo emaettevõtjaks oli kuni 19.06.2009 Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ.

OÜ Uus Maa Tartu büroo aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtet ning emaettevõtte omanikke kuni 19.06.09;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuulunud ettevõtteid (sh emaettevõtte teised tütarettvõtted ja sidusettevõtted) kuni 19.06.09;
- omanikega seotud ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel selle eest saadaoleva tasu õiglates väärtuses, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kohustuslik reservkapital

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

Lisainformatsioon

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

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	7 823	70
Arvelduskontod	709 082	409 186
Kokku raha	716 905	409 256

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	86 397	162 234
Ostjatelt laekumata arved	86 397	162 234
Muud nõuded	421 844	180 744
Ettemaksed	1 625	5 760
Kokku Nõuded ja ettemaksed	509 866	348 738

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	26 979	0	24 458
Üksikisiku tulumaks	0	23 407	0	10 259
Erisoodustuse tulumaks	0	746	0	688
Sotsiaalmaks	0	43 196	0	23 707
Kohustuslik kogumispension	0	14	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	5 500	0	2 588
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	99 842	0	61 700

Lisa 5 Ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	1 625	1 625		
Kokku ettemaksed	1 625	1 625		
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	5 760	5 760		
Kokku ettemaksed	5 760	5 760		

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2008		
Soetusmaksumus	213 046	213 046
Akumuleeritud kulum	-185 501	-185 501
Jääkmaksumus	27 545	27 545
Amortisatsioonikulu	-7 824	-7 824
31.12.2009		
Soetusmaksumus	39 120	39 120
Akumuleeritud kulum	-19 399	-19 399
Jääkmaksumus	19 721	19 721
Amortisatsioonikulu	-7 824	-7 824
31.12.2010		
Soetusmaksumus	39 120	39 120
Akumuleeritud kulum	-27 223	-27 223
Jääkmaksumus	11 897	11 897

Lisa 7 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	6 211	25 902
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	0	6 211

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	180 066	290 798
Võlad töövõtjatele	78 337	105 861
Maksuvõlad	99 842	61 700
Muud võlad	20 432	30 448
Kokku võlad ja ettemaksed	378 677	488 807

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Palgavõlg	50 137	68 355
Puhkusetasu eraldis	28 200	37 506
Kokku võlad töövõtjatele	78 337	105 861

Lisa 10 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	300 000	300 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus OÜ Uus Maa Tartu büroo osakapitali moodustavad kaks osa, kumbki 150 000 kr, kokku on osakapitali suuruseks 300 000 krooni.		

OÜ Uus Maa Tartu büroo osakapital seisuga 31.12.2010 on 300 000 krooni, koosnedes alates 20.06.2009 kahest võrdsest osast, kumbki suurusega 150 000 krooni.

Seisuga 31.12.2008 oli osakapitali suurus samuti 300 000 krooni, kuid koosnes ühest osast, mis kuulus kuni 01.03.2009 OÜle Uus Maa Kinnisvaragrupp ning alates 02.03.2009 kuni 19.06.2009 OÜle Kinnisvarabüroo Uus Maa.

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 196 147	4 547 448
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	5 196 147	4 547 448
Kokku müügitulu	5 196 147	4 547 448
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara hindamisteenus	875 026	1 106 651
Kinnisvara vahendusteenus	4 105 255	3 268 144
Kinnisvaraalsed konsultatsioonid ja muu teenus	215 866	172 653
Kokku müügitulu	5 196 147	4 547 448

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 316 887	2 030 317
Muud	19 782	14 364
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 336 669	2 044 681

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Üür ja rent	292 481	357 711
Mitmesugused bürookulud	145 106	151 162
Lähetuskulud	1 104	688
Koolituskulud	45 965	168 897
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	22 953	57 676
Muud	564 184	1 100 156
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 071 793	1 836 290

Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK = 1 EUR.
2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

Lisa 15 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	733 662	967 724
Sotsiaalmaksud	252 389	337 818
Kokku tööjõukulud	986 051	1 305 542
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	7

Lisa 16 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum valuutakursi muutustest	17	171
Frantsiisitasu	154 853	77 582
Muud	36 194	19 553
Kokku muud ärikulud	191 064	97 306

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	6 856	6 385
Intressikulud	0	-89
Intressikulu kapitalirendilt	0	-89
Kokku finantstulud ja -kulud	6 856	6 296

Lisa 18 Tulumaks

(kroonides)

Tulumaksukulu komponendid	2010		2009	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	142 200	37 800
Kokku	0	0	142 200	37 800

Lisa 19 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	0	1 440	0	1 440
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	348 906	0	159 130	0

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja			352 731	22 120
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	23 525	4 690	32 008	26 136
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	60 703	147 633	69 039

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	0	56 506

OÜ Uus Maa Tartu büroo ei ole 2010.a. tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Uus Maa Tartu büroo (registrikood: 11043053) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN JALAKAS	Juhatuse liige	30.06.2011
ERKKI LUHAMAA	Juhatuse liige	30.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-37 724
Aruandeaasta kasum (kahjum)	610 615
Kokku	572 891
Jaotamine	
Dividendideks	312 932
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	259 959
Kokku	572 891

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-37 724
Aruandeaasta kasum (kahjum)	610 615
Kokku	572 891
Jaotamine	
Dividendideks	312 932
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	259 959
Kokku	572 891

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	5196147	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Erkki Luhamaa	37403092710	Eesti	150000 EEK
Osaühing Rosmar	10085902	Tamme puiestee 109	150000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7441144
Faks	+372 7338931
E-posti aadress	tartu@uusmaa.ee
Veebilehe aadress	www.uusmaa.ee