

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2012

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2012

**ärinimi:** Osaühing Uus

**registrikood:** 10989288

**tänavanimi:** Uus 29-2

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10111

**telefon:** +372 6406851, +372 5047417

**faks:** +372 6406853

**e-posti aadress:** uus29@smail.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 2 Raha</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 7 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 8 Muud nõuded</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 9 Materiaalne põhivara</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 10 Kasutusrent</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 11 Laenukohustused</b>	<b>14</b>
<b>Lisa 12 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>15</b>
<b>Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad</b>	<b>15</b>
<b>Lisa 14 Osakapital</b>	<b>16</b>
<b>Lisa 15 Müügitulu</b>	<b>16</b>
<b>Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>16</b>
<b>Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 18 Tööjõukulud</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 19 Finantstulud ja -kulud</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 20 Seotud osapooled</b>	<b>17</b>

## Tegevusaruanne

### Sissejuhatus

2012.a. jätkus äritegevus hoonete haldamisel ja kinnisvara arenduse osas. Tegevuskeskkonna üldine makromajanduslik areng OÜ Uus majandustulemustele olulist mõju ei avaldanud. OÜ Uus põhitegevus ei ole hooajaline ning majandustegevus pole tsükliline. OÜ Uus majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnenuid valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

### Tulud

2012.a. aastal oli müügitulu 114 969 eurot. Äritegevus on stabiilne.

### Kulud

2012.a. aastal olid ärikulud 109 644 eurot.

### Kasum

2012.a. aastal oli tegevuskasum 5 325 eurot ja puhaskasum 738 839 eurot.

### Investeeringud

Aruandeaastal pikaajalisi investeeringuid ei tehtud.

### Tütar- ja sidusettevõtted

2012. aastal oli OÜ Uus sidusettevõtteks OÜ Elias.

### Personal

2012. aastal oli OÜ-l Uus 2 töötajat, kelle töötasuks maksti 8 101, s.h. juhatuse liikme töötasu 5 217 eurot.

### Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2012.a. põhiliseks suunaks on jätkata hallatavate hoonete võimalikult efektiivset haldamist ning jätkuvalt uurida võimalusi kinnisvarainvesteeringuteks.

Suhtarvude baasil saab lõppenud majandusaastat iseloomustada järgnevalt:

	2012	2011		2012	2011
Müügi- ja äritulu (€)	114 969	116 219	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,5	0,6
Puhasrentaabilus	642,6	-139,1	ROA	25,9	-7,5
Puhaskasum (-kahjum) (€)	738 839	-161 705	ROE	30,5	-8,5

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum (-kahjum) / müügitulu \* 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum (-kahjum) / varad kokku \* 100

ROE (%) = puhaskasum (-kahjum) / omakapital kokku \* 100

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	112 074	7 226	2
Nõuded ja ettemaksud	94 746	151 599	3
<b>Kokku käibevara</b>	<b>206 820</b>	<b>158 825</b>	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 643 179	2 002 121	5
Materiaalne põhivara	2 940	3 050	9
<b>Kokku põhivara</b>	<b>2 646 119</b>	<b>2 005 171</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>2 852 939</b>	<b>2 163 996</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	30 000	48 595	11
Võlad ja ettemaksud	399 533	206 834	12
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>429 533</b>	<b>255 429</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>429 533</b>	<b>255 429</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 957	196 957	14
Ülekurss	68 549	68 549	
Kohustuslik reservkapital	19 696	19 696	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 593 365	1 785 070	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	738 839	-161 705	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>2 423 406</b>	<b>1 908 567</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>2 852 939</b>	<b>2 163 996</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	114 969	116 219	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-83 299	-85 356	16
Mitmesugused tegevuskulud	-14 057	-17 726	17
Tööjõukulud	-10 724	-9 647	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 527	-1 218	9
Muud ärikulud	-37	-22	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>5 325</b>	<b>2 250</b>	
Finantstulud ja -kulud	733 514	-163 955	19
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>738 839</b>	<b>-161 705</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>738 839</b>	<b>-161 705</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum (kahjum)	5 325	2 250	
<b>Korrigeerimised</b>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 527	1 218	9
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>1 527</b>	<b>1 218</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 708	-2 519	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 304	1 418	
Laekunud intressid	2 292	46	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>6 132</b>	<b>2 413</b>	
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 417	-1 288	9
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-495 730	-670 000	7
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	614 458	883 998	7
Antud laenud	0	-124 827	
Laekunud dividendid	30 000	0	6
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>147 311</b>	<b>87 883</b>	
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	23 000	2 000	20
Saadud laenude tagasimaksed	-41 595	-102 000	20
Makstud dividendid	-30 000	0	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-48 595</b>	<b>-100 000</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>104 848</b>	<b>-9 704</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>7 226</b>	<b>16 930</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>104 848</b>	<b>-9 704</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>112 074</b>	<b>7 226</b>	<b>2</b>

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					<b>Kokku</b>
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2010</b>	196 957	68 549	19 696	1 785 070	2 070 272
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-161 705	-161 705
<b>31.12.2011</b>	196 957	68 549	19 696	1 623 365	1 908 567
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	738 839	738 839
Makstud dividendid	0	0	0	-30 000	-30 000
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-194 000	0	0	0	-194 000
<b>31.12.2012</b>	2 957	68 549	19 696	2 332 204	2 423 406

Täpsem informatsioon osakapitali ja omakapitali kohta on avaldatud lisades 13 ja 14.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Uus 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

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

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

### Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärset hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärset hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaeettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasel väärtusel ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringuid sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses ning korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes sidusettevõtja omakapitalis.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara



Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 447 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektid tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Muud masinad ja seadmed 5 aastat.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

#### **Põhivara arvelevõtmise alampiir 447**

#### **Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muud masinad ja seadmed	5
Arvutid ja arvutisüsteemid	5

#### **Rendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

#### **Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 soetusmaksumuse on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

#### **Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt.

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.

#### **Seotud osapooled**

OÜ Uus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke ;

sidusettevõtet;

tegevjuhtkonda;

eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

#### **Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

#### **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 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	12 074	7 226
Tähtajalised hoiused	100 000	0
<b>Kokku raha</b>	<b>112 074</b>	<b>7 226</b>

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	17 684	17 684	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	20 501	20 501	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-2 817	-2 817	0	0	
Muud nõuded	76 853	76 853	0	0	8
Laenuõuded	69 224	69 224	0	0	
Intressinõuded	7 629	7 629	0	0	
Ettemaksed	209	209	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	209	209	0	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>94 746</b>	<b>94 746</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	14 838	14 838	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	18 021	18 021	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-3 183	-3 183	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 159	1 159	0	0	4
Muud nõuded	135 414	135 414	0	0	8
Laenuõuded	124 827	124 827	0	0	
Intressinõuded	10 587	10 587	0	0	
Ettemaksed	188	188	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	188	188	0	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>151 599</b>	<b>151 599</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	2
Käibemaks	0	121	1 157	0
Üksikisiku tulumaks	0	231	0	196
Sotsiaalmaks	0	479	0	423
Kohustuslik kogumispension	0	26	0	22
Töötuskindlustusmaksed	0	52	0	54
Intress	0	0	1	0
Ettemaksukonto jääk	0		1	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>0</b>	<b>909</b>	<b>1 159</b>	<b>697</b>

## Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	2 085 460	1 401 870	6
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	557 719	600 251	7
<b>Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud</b>	<b>2 643 179</b>	<b>2 002 121</b>	

## Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10235365	OÜ Elias	Eesti	Kinnisvaraga seonduvad teenused	33	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
OÜ Elias	1 401 870	74 477	-30 000	639 113	2 085 460
Kokku	1 401 870	74 477	-30 000	639 113	2 085 460

Seoses laenulepingu tingimuste mittetäitmise tõttu lepingupartneri poolt, omandas OÜ Uus 17 % OÜ Elias osadest, mis olid eelnevalt kantud OÜ Uus väärtpaberikontole laenu tagatisena.

## Lisa 7 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku	Lisa nr
	Võlakirjad	Muud		
<b>31.12.2010</b>		949 533	949 533	
Soetamine		670 000	670 000	
Müük müügihinnas või lunastamine		-883 998	-883 998	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest		-135 284	-135 284	19
<b>31.12.2011</b>		600 251	600 251	5
Kajastatud õiglasest väärtuses		600 251	600 251	
Soetamine	110 731	384 999	495 730	
Müük müügihinnas või lunastamine	-78 272	-536 186	-614 458	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	21 486	54 710	76 196	19
<b>31.12.2012</b>	53 945	503 774	557 719	5
Kajastatud õiglasest väärtuses	53 945	503 774	557 719	

## Lisa 8 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenu nõuded	69 224	69 224	0	0	10%	EUR	30.04.2013	
Intressinõuded	7 629	7 629	0	0				
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>76 853</b>	<b>76 853</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				<b>3</b>
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenu nõuded	124 827	124 827	0	0	8-10%	EUR	31.12.2012	
Intressinõuded	10 587	10 587	0	0				
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>135 414</b>	<b>135 414</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				<b>3</b>

## Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
<b>31.12.2010</b>				
Soetusmaksumus	6 156	1 917	8 073	8 073
Akumuleeritud kulum	-3 528	-1 565	-5 093	-5 093
<b>Jääkmaksumus</b>	2 628	352	2 980	2 980
Ostud ja parendused	1 288	0	1 288	1 288
Amortisatsioonikulu	-866	-352	-1 218	-1 218
<b>31.12.2011</b>				
Soetusmaksumus	7 444	1 917	9 361	9 361
Akumuleeritud kulum	-4 394	-1 917	-6 311	-6 311
<b>Jääkmaksumus</b>	3 050	0	3 050	3 050
Ostud ja parendused	1 417	0	1 417	1 417
Amortisatsioonikulu	-737	0	-737	-737
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-790	0	-790	-790
<b>31.12.2012</b>				
Soetusmaksumus	4 973	0	4 973	4 973
Akumuleeritud kulum	-2 033	0	-2 033	-2 033
<b>Jääkmaksumus</b>	2 940	0	2 940	2 940

## Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	9 729	19 375
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	9 729	19 375
1-5 aasta jooksul	38 916	77 500
Üle 5 aasta	14 594	50 052

## Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanik	30 000	30 000			0%	EUR	31.12.2013
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	30 000	30 000					
<b>Laenukohustused kokku</b>	30 000	30 000					
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanik	48 595	48 595			0%	EUR	31.12.2012
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	48 595	48 595					
<b>Laenukohustused kokku</b>	48 595	48 595					

## Lisa 12 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	9 923	9 923	0	0	
Võlad töövõtjatele	753	753	0	0	
Maksuvõlad	909	909	0	0	4
Muud võlad	62	62	0	0	
Muud viitvõlad	62	62	0	0	
Saadud ettemaksed	2 151	2 151	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	2 151	2 151	0	0	
Muud võlad	385 735	385 735	0	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>399 533</b>	<b>399 533</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

  

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 245	10 245	0	0	
Võlad töövõtjatele	678	678	0	0	
Maksuvõlad	697	697	0	0	4
Muud võlad	2 030	2 030	0	0	
Muud viitvõlad	2 030	2 030	0	0	
Saadud ettemaksed	1 449	1 449	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 449	1 449	0	0	
Muud võlad	191 735	191 735	0	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>206 834</b>	<b>206 834</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
<b>Tingimuslikud kohustused</b>		
Võimalikud dividendid	1 842 441	1 282 458
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	489 763	340 907
<b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>	<b>2 332 204</b>	<b>1 623 365</b>

## Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 957	196 957
Osade arv (tk)	1	1
Aruandeperioodil vähendati osakapitali osa nimiväärtuse vähendamise teel 194 000€ võrra.		

## Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	114 969	116 219
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>114 969</b>	<b>116 219</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>114 969</b>	<b>116 219</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud hooldustasudest	42 568	49 867
Muud teenused, s.h. kommunaal-,elekter-,side jm.hooldusteenused	72 401	66 352
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>114 969</b>	<b>116 219</b>

## Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Tooraine ja materjal	73 193	65 692
Müügi eesmärgil ostetud teenused	10 106	19 664
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>83 299</b>	<b>85 356</b>



## Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	494	726
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	3 595
Hooldustööde kulud	6 509	5 298
Remondikulud	731	1 376
Transpordikulud	768	768
Kindlustuskulud	200	348
Muud	5 355	5 615
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>14 057</b>	<b>17 726</b>

## Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	7 982	7 178
Sotsiaalmaksud	2 742	2 469
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>10 724</b>	<b>9 647</b>
<b>Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

## Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	639 113	-39 261	6
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	76 196	-135 284	
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	76 196	-135 284	7
Intressitulud	18 205	10 590	
Intressitulu hoiustelt	2 845	110	
Intressitulu võlakirjadelt	2 250	0	
Intressitulu laenudelt	13 009	10 480	
Muud intressitulud	101	0	
<b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>	<b>733 514</b>	<b>-163 955</b>	

## Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	416 621	0	241 785
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	107	0	177	0

2012	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	967	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	14 868
2011	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	1 015	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	15 509

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	5 217	4 346

2012.a. sai OÜ Uus omanikult lühiajalist laenu juurde 23 000 eurot (2011.a. 2000 eurot), tagasi maksti omanikule laenu 41 595 eurot(2011.a. 102 000 eurot).

Juhatuse liikmetele ei ole ette nähtud soodustusi ega kompensatsiooni või lahkumishüvitiste tasumist teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2013

**Osaühing Uus (registrikood: 10989288) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU PULLERITS	Juhatuse liige	20.06.2013
MONIKA PULLERITS	Juhatuse liige	20.06.2013
MARIE PULLERITS	Juhatuse liige	20.06.2013

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu Uus ainuosanikule

Oleme üle vaadanud osaühingu Uus 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 lisasid. Raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest koostöös Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega on vastutav äriühingu juhatus. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

Viisime oma ülevaatusel läbi koostöös rahvusvahelise ülevaatuselise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulisi väärikajastamisi. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega äriühingu töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditirvamust.

### **Kokkuvõte**

Tuginedes meiepoolsele ülevaatuselisele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta kõigis olulistes osades õiglaselt osaühingu Uus finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid koostöös Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt. 463, Tallinn 10916

20.06.2013

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osühing Uus (registrikood: 10989288) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	20.06.2013

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 593 365
Aruandeaasta kasum (kahjum)	738 839
<b>Kokku</b>	<b>2 332 204</b>
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
<b>Kokku</b>	<b>200 000</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	114969	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tõnu Pullerits	35610210217	Kivi tänav 23-9, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2957 EUR

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6406851
Faks	+372 6406853
Mobiiltelefon	+372 5047417
E-posti aadress	uus29@smail.ee