

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osühing KINNISVARABÜROO UUS MAA

registrikood: 10307231

tänava/talu nimi, Maakri tn 19/1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10145

telefon: +372 6272600

faks: +372 6272601

e-posti address: vahendus@uusmaa.ee

veebilehe address: www.uusmaa.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	9
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksud	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Kinnisvarabüroo Uus Maa osas on tegemist väikese konsolideerimisgrupiga ja sellest lähtuvalt on 2022.aasta aastaaruanne esitatud konsolideerimata kujul.

2022. aastal jätkas Kinnisvarabüroo Uus Maa efektiivsust tagavate prioriteetide elluviimist. 2022 esimesel poolaastal oli kinnisvaraturg äärmisel aktiivne - kinnisvarahindade ja tehingute arvu kuust kuusse pidev kasv tagas ettevõttele stabiilse käibevoogu. Aasta teine pool – tehingute arv ja hinnad pöördusid langusele, mis omakorda pidurdasid ettevõtte käibe kasvu. Prioriteediks oli olemasolevate agentide hoidmine, uute agentide arv kasvas põhiliselt lisandunud frantsiiside näol. Turundus- ja muud majanduskulud suurenesid seoses inflatsiooni ja hindade pideva tõusuga. Kinnisvarabüroo Uus Maa jätkas ettevõtte missiooni elluviimist – meeskond on pühendunud professionaalset teenust hindavate klientide ootuste ületamisele. Oleme saanud mõjuvõimsamaks kinnisvarabürooks Eestis. Me pakume sõbralikku, lihtsat ja mugavat kinnisvarateenust säilitades kõrge professionaalsuse.

Kinnisvarabüroo Uus Maa on kasvatanud ettevõtet frantsiiside väljaandmise teel. 31.12.2022 seisuga oli Kinnisvarabüroo Uus Maa 15 frantsiisikontorit, kellele Kinnisvarabüroo Uus Maa on pakkumas arvestatavat koolitus- ja turundustuge. Seoses uute Kinnisvarabüroo Uus Maa kaubamärgi all tegutsevate ettevõtete lisandumisega võib öelda, et Uus Maa kui kaubamärgi tasemel ettevõtte käive oluliselt suureneb.

Kinnisvarabüroo Uus Maa juhatuse eesotsas on juhatuse esimees Jaanus Laugus. Tegevjuhiks on alates 01.05.2023 Marek Kirjanen. Juhatuse liikmed on Jaanus Laugus, Mika Erik Sucksdorff, Karlis Kolk, Kaie Kass Agcay, Marek Kirjanen, Eno Juul ja Argo Pilleson. Kinnisvarabüroo Uus Maa kaks partnerit aruandeaasta lõpu seisuga olid Jaanus Laugus ja Mika Erik Sucksdorff.

Uus Maa Kinnisvarabüroo 2022. aasta käive oli 3 492 793 eurot (2021.aastal 3 889 150) ja puhaskasum oli 2022.aastal 914 673 eurot (2021.aastal 1 330 014 eurot). Müügitulu kahanes võrreldes 2021.aastaga 10%. Uus Maa Kinnisvarabüroo 2022.aasta rentaablus oli 26,19% (2021.aastal 34,2%).

Aastaks 2023 prognoosime, et käive jääb samaks või pigem väheneb. Esimese poolaasta käibe langus on tingitud euribori märkimisväärsest tõusust, elanikkonna suurenenud maksukoormusest ja sellest tingitud vähemast ostuhuvist, mis kesksuueks võib veidi elavneda. Aasta teine pool on aasta esimese poole järelmõjudega ja samas euribori stabiliseerumine annab ostjaskonnas turvalisema pinna rohkemateks kinnisvaratehinguteks ja loodetavasti muudab ka sellega stabiilsemaks ettevõtte käibe.

2023. aasta strateegiline tegevuskava:

- inimeste hoidmine ja meeskonnatöö süvendamine;
- kasvatame agentide ja hindajate arvu;
- koolitame uued agendid ja hindajad edukaks suunates nad kvalifikatsiooniksamit läbima;
- teeme aktiivset turu võtmist järelturul vahendatava vara suhtes;
- tunnustame oma agente, nad on ettevõtte suurim väärtus;
- eristume teistest kinnisvarabüroodest kasutades isiklikku turundust;
- uute frantsiisikontorite liitmine ja nende sujuv integreerumine ettevõttes.

Majandusruumi mõju

Mõjutavad tegurid:

- elukalliduse tõus ja ka sellest tulenevad mõjud kinnisvarasektorile;
- kõrge inflatsioon, kõrged energia-ja tarbekaupade hinnad;
- euribori jätkuv tõusutrend.

Arvestades suurt kogemust ja professionaalsust kinnisvara alal, usume, et oleme võimelised oma turuosa kasvatama kõigis valdkondades, kus tegutseme. Omame selget visiooni ja strateegiat, professionaalset, hoolivat, samas ambitsioonikat meeskonda ning arukat juhtkonda. OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa on hinnatuim tööandja kinnisvaraagentide ja hindajate seas.

Peamised finantssuhtarvud		
	2022	2021
Müügitulu	3 492 793	3 889 150

Müügitulu kasv (-langus)	-10%	48%
Puhaskasum	914 673	1 330 014
Puhasrentaablus	26,19%	34,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,38	4,86
Varade rentaablus (ROA)	19,1%	28,6%
Omakapitali rentaablus (ROE)	21,0%	32,31%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2022-müügitulu 2021)/ müügitulu 2021*100		
Puhasrentaablus (%) =puhaskasum/ müügitulu*100		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)= käibevara/ lühiajalised kohustused		
ROA (%) =puhaskasum/ varad kokku*100		
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku*100		

Juhatuse liikmetele maksti 2022 aastal tasu brutosummas 92 940 eurot (2021.aastal maksti tasu summas 77 500 eurot). Kogu ettevõtte töötajate brutopalk 2022 aastal oli 337 241 eurot (2021.aastal 276 613 eurot).

Keskmine töötajate arv oli 14 inimest, kes täidavad ülesandeid ettevõtte administratiivhuvides.

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	666 831	578 823	
Finantsinvesteeringud	53 538	134 074	
Nõuded ja ettemaksud	305 524	1 887 213	2
Kokku käibevarad	1 025 893	2 600 110	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	507 235	384 595	4,5
Finantsinvesteeringud	105 000	105 000	
Nõuded ja ettemaksud	3 018 735	1 383 563	2
Materiaalsed põhivarad	131 697	178 812	6
Kokku põhivarad	3 762 667	2 051 970	
Kokku varad	4 788 560	4 652 080	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	431 272	535 165	7
Kokku lühiajalised kohustised	431 272	535 165	
Kokku kohustised	431 272	535 165	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 378	15 378	8
Kohustuslik reservkapital	1 638	1 638	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 425 599	2 769 885	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	914 673	1 330 014	
Kokku omakapital	4 357 288	4 116 915	
Kokku kohustised ja omakapital	4 788 560	4 652 080	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	3 492 793	3 889 150	9
Muud äritulud	577 662	574 248	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 732 487	-1 857 844	
Mitmesugused tegevuskulud	-912 665	-933 557	
Tööjõukulud	-461 347	-379 432	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-75 824	-62 963	
Muud ärikulud	-2 280	-2 880	
Ärikasum (kahjum)	885 852	1 226 722	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-106 536	44 074	
Intressitulud	123 743	109 267	
Muud finantstulud ja -kulud	132 020	20 776	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 035 079	1 400 839	
Tulumaks	-120 406	-70 825	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	914 673	1 330 014	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Aastaaruanne on koostatud konsolideerimata kujul.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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 osutada 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.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ning tähtajalisi hoiuseid esialgse tähtajaga kuni 3 kuud, mida saab ilma märkimisväärsete piiranguteta kasutada.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud Euroopa Keskpanga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Valuutas fikseeritud monetaarsed varad 31. detsembril 2022 on ümber hinnatud eurodes Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised investeeringud börsil noteeritud aktsiatesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärset hinnatav, on kajastatud õiglasest väärtusest.

Pikaajalised investeeringud aktsiatesse, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille väärtust ei ole võimalik usaldusväärset mõõta, on kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid soetusmaksumuses kajastatud finantsvara väärtuse languse osas, väärtuse languse korral kajastatakse allahindlus kasumiaruandes.

Investeeringud krüptoväringutesse, mis on aktiivselt turul kaubeldavad on kajastatud lühiajaliste finantsinvesteeringutena õiglasest väärtusest.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtete osad on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtete osad loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa ei koosta konsolideeritud aastaaruannet vastavalt raamatupidamise seaduse § 29.

Nõuded ja ettemaksud

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 tööeest 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 bilansilises 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 müügiotol põhivaraks ja kajastatakse bilansis käibevarana. Müügiotol põhivara kajastatakse bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasulikku eluiga ei ole võimalik usaldusväärset hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 5 aastat.

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 rendimaksете miinimumsumma nüüdisväärtuses, 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. Kapitalirenti 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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused võetakse algselt 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 kaheteistkümneme 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 kohustised

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 usaldusväärset 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 osapoolele.

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulud kajastatakse raamatupidamises siis, kui müüdid 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 usaldusväärset hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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 raamatupidamisliikuga maksukasumit (või kahjumit). Edasilükkunud tulumaksu arvestatakse bilansipäeval kehtivate maksumäärade ja kehtivate seaduste alusel, mida eeldatakse kehtivat ka siis, kui edasilükkunud tulumaksuvara või –kohustus realiseeruvad.

Seotud osapooled

Kinnisvarabüroo Uus Maa aastaaruandes 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	259 242	259 242	
Ostjatelt laekumata arved	259 242	259 242	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0	
Laenunõuded	2 729 693	0	2 729 693
Muud nõuded	247 935	29 846	218 089
Intressinõuded	247 935	29 846	218 089
Ettemaksed	87 389	16 436	70 953
Tulevaste perioodide kulud	10 637	10 637	0
Muud makstud ettemaksed	76 752	5 799	70 953
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 324 259	305 524	3 018 735
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	273 338	273 338	
Ostjatelt laekumata arved	275 482	275 482	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 144	-2 144	
Laenunõuded	2 713 026	1 411 830	1 301 196
Muud nõuded	206 372	133 819	72 553
Intressinõuded	206 372	133 819	72 553
Ettemaksed	78 040	68 226	9 814
Tulevaste perioodide kulud	4 536	4 536	
Muud makstud ettemaksed	73 504	63 690	9 814
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 270 776	1 887 213	1 383 563

Seisuga 31.12.2022 laenuõuetest kogusummas 2 729 693 moodustavad tütar- ja sidusettevõtetele antud laenud 2 729 693 eurot (lisa 12). Seisuga 31.12.2022 väljastatud laenude keskmine intressimäär on 4,7% ja kõikide laenude alusvaluuta on euro.

Laenude lõpptähtajad jäävad vahemikku 01.01.2024-22.12.2026

Seisuga 31.12.2021 laenuõuetest kogusummas 2 713 026 moodustavad tütar- ja sidusettevõtetele antud laenud 2 666 069 eurot (lisa 12).

Seisuga 31.12.2021 väljastatud laenude keskmine intressimäär on 5,2% ja kõikide laenude alusvaluuta on euro.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	3 563
Käibemaks	17 308	39 320
Üksikisiku tulumaks	7 063	4 594
Erisoodustuse tulumaks	1 573	879
Sotsiaalmaks	13 923	9 787
Kohustuslik kogumispension	578	385
Töötuskindlustusmaksed	687	460
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	41 132	58 988

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11235500	OÜ Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa	Eesti	Kinnisvaravahendus ja -hindamine	100	100
11611215	Uus Maa Invest OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14352122	Uus Maa Äripinnad OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	80	80
14498593	Uus Maa Ärikinnisvara OÜ	Eesti	Ärikinnisvara vahendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
OÜ Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa	2 749	2 749
Uus Maa Invest OÜ	2 556	2 556
Uus Maa Äripinnad OÜ	2 000	2 000
Uus Maa Ärikinnisvara OÜ	2 500	2 500
Kokku tütar-ettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	9 805	9 805

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14890434	AS Investor Urmas	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	50	50
14246265	Sadaüksteist OÜ	Eesti	Veebiportaalide tegevus	30	35

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	31.12.2022
AS Investor Urmas	270 750	105 300	376 050
Sadaüksteist OÜ	104 040	17 340	121 380
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	374 790	122 640	497 430

Aruandeaastal tehti täiendavaid sissemaksid AS Investor Urmase osakapitali suurendamiseks ja soetati lisaks 5%-line osalus Sadaüksteist OÜ-s.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020					
Soetusmaksumus	20 500	124 030	144 530	252 964	397 494
Akumuleeritud kulum	-20 500	-93 427	-113 927	-127 115	-241 042
Jääkmaksumus	0	30 603	30 603	125 849	156 452
Ostud ja parendused		14 492	14 492	81 408	95 900
Amortisatsioonikulu		-12 745	-12 745	-60 032	-72 777
Müügid (jääkmaksumuses)		-763	-763		-763
31.12.2021					
Soetusmaksumus	20 500	134 812	155 312	334 372	489 684
Akumuleeritud kulum	-20 500	-103 225	-123 725	-187 147	-310 872
Jääkmaksumus	0	31 587	31 587	147 225	178 812
Ostud ja parendused		22 046	22 046	15 593	37 639
Amortisatsioonikulu		-13 886	-13 886	-70 868	-84 754
31.12.2022					
Soetusmaksumus	20 500	156 858	177 358	349 965	527 323
Akumuleeritud kulum	-20 500	-117 111	-137 611	-258 015	-395 626
Jääkmaksumus	0	39 747	39 747	91 950	131 697

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	292 122	292 122	
Võlad töövõtjatele	71 063	71 063	
Maksuvõlad	41 132	41 132	3
Saadud ettemaksed	26 955	26 955	
Muud saadud ettemaksed	26 955	26 955	
Kokku võlad ja ettemaksed	431 272	431 272	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	389 592	389 592	
Võlad töövõtjatele	50 856	50 856	
Maksuvõlad	58 988	58 988	3
Saadud ettemaksed	35 729	35 729	
Muud saadud ettemaksed	35 729	35 729	
Kokku võlad ja ettemaksed	535 165	535 165	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	15 378	15 378
Osade arv (tk)	2	3

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.detsember 2022 moodustas 4 340 272 (2021. aastal 4 099 899) eurot. Bilansipäeva seisuga on omanikule võimalik 2022. aasta kasumist dividendidena välja maksta 3 472 218 (2021. aastal 3 292 050) eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 868 054 (2021. aastal 807 849) eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 492 793	3 889 150
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 492 793	3 889 150
Kokku müügitulu	3 492 793	3 889 150
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaravahendus	2 374 070	2 750 810
Kinnisvara hindamine	1 092 751	1 126 357
Juriidiline konsultatsioon, muud teenused	25 972	11 983
Kokku müügitulu	3 492 793	3 889 150

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	237
Kasum valuutakursi muutustest	2	0
Frantsiisitasud	572 860	565 211
Saadud toetused Töötukassalt	0	0
Muud	4 800	8 800
Kokku muud äritulud	577 662	574 248

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	344 263	283 687
Sotsiaalmaksud	117 084	95 745
Kokku tööjõukulud	461 347	379 432
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	17	16
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	14	13
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksud		
Tütarettevõtjad	121 785	1 381 197
Sidusettevõtjad	0	200 975
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 353	20 654
Kokku nõuded ja ettemaksud	132 138	1 602 826
Võlad ja ettemaksud		
Emaettevõtja	19 557	26 749
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 000	3 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 973	28 348

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 386	10 585
Kokku võlad ja ettemaksud	39 916	68 682

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksud		
Tütarettevõtjad	2 646 408	1 151 819
Sidusettevõtjad	213 710	180 883
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	148 804	41 048
Kokku nõuded ja ettemaksud	3 008 922	1 373 750

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	1 754 700	515 000	-21 000	2 248 700	98 509
Sidusettevõtjad	134 550	247 846	-15 000	367 396	7 550
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	50 000		50 000	1 487
Kokku antud laenud	1 889 250	812 846	-36 000	2 666 096	107 546

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	2 248 700	226 200	-19 000	2 455 900	102 236
Sidusettevõtjad	367 396	24 197	-200 000	191 593	12 597
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	50 000	42 200	-10 000	82 200	4 943
Kokku antud laenud	2 666 096	292 597	-229 000	2 729 693	119 776

MÜÜDUD	2022		2021	
	Teenused		Teenused	
Emaettevõtja		0		170
Tütarettevõtjad		260 265		255 864
Sidusettevõtjad		0		4 875
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		6 130		8 796
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		504		92
Kokku müüdid		266 899		269 797

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	85 709	93 357
Tütarettevõtjad	18 511	17 563
Sidusettevõtjad	188	129
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	30 000	16 060
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	84 748	174 495
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 763	54 009
Kokku ostetud	269 919	355 613

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2022	31.12.2021	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad	0	125 000	31.12.2022
Kokku antud garantiid/tagatised	0	125 000	31.12.2022

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2022	2021
Arvestatud tasu	92 940	75 168

Ridadel Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad on näidatud tehingud ja saldod tütarettevõtjate tütarettevõtjatega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2023

Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA (registrikood: 10307231) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS LAUGUS	Juhatuse liige	28.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, 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 töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoõudeid.

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 olulistest osades õiglaselt Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anneli Marjapuu

Vandeaudiitori number 510

PKF Estonia Osaühing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

29.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osühing KINNISVARABÜROO UUS MAA (registrikood: 10307231) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNELI MARJAPUU	Vandeaudiitor	29.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 425 599
Aruandeaasta kasum (kahjum)	914 673
Kokku	4 340 272
Jaotamine	
Dividendideks	-914 673
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 340 272
Kokku	3 425 599

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	3492793	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ House-Erik	11360167	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	4379 EUR (Lihtomand)
Osäühing Dimension	11009725	Keslinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	10999 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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