

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA

registrikood: 10307231

tänava/talu nimi, Maakri tn 19/1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

telefon: +372 6272600

faks: +372 6272601

e-posti aadress: vahendus@uusmaa.ee

veebilehe aadress: 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 ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed 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 ettemaksed	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
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Kinnisvarabüroo Uus Maa osas on tegemist väikese konsolideerimisgrupiga ja sellest lähtuvalt on 2021.aasta aastaaruanne esitatud konsolideerimata kujul.

2021. aastal jätkas Kinnisvarabüroo Uus Maa efektiivsust tagavate prioriteetide elluviimist. 2021 aastal veel kestva Covid-19 pandeemiaga harjuti ning see enam ei avaldanud negatiivset mõju Kinnisvarabüroo Uus Maa majandustegevusele. Kinnisvaraturg võttis suuna kiiresti aktiivsusele/tõusule- kinnisvarahindade ja tehingute arvu kuust kuusse pidev kasv suurendas ettevõtte käivet märkimisväärselt võrreldes 2020 aastaga. Prioriteediks oli olemasolevate agentide hoidmine, uute agentide arv kasvas põhiliselt lisandunud frantsiiside näol. Turundus- ja muud majanduskulud taastusid Covid-19 eelsele tasemele. 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 2021. aastal kasvatanud ettevõtet frantsiiside väljaandmise teel. 2021. aastal lisandus juurde 2 frantsiisikontorit (31.12.2021 seisuga oli Kinnisvarabüroo Uus Maa 13 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 01.10.2019 Külli Friedrichson. Juhatuse liikmed on Jaanus Laugus, Mika Erik Sucksdorff, Karlis Kolk ja Kaie Kass Agcay. Kinnisvarabüroo Uus Maa kolm partnerit aruandeaasta lõpu seisuga olid Jaanus Laugus, Mika Erik Sucksdorff ja Meelis Tammre.

Uus Maa Kinnisvarabüroo 2021. aasta käive oli 3 889 150 eurot (2020.aastal 2 623 308) ja puhaskasum oli 2021.aastal 1 330 014 eurot (2020.aastal 1 065 512 eurot). Müügitulu kasv oli võrreldes 2020.aastaga 48%. Uus Maa Kinnisvarabüroo 2021.aasta rentaablus oli 34,2% (2020.aastal 40,6%).

Aastaks 2022 prognoosime ettevõtte väikest käibekasvu võrreldes eelmise aastaga. Esimese poolaasta käibe kasv on tingitud kiirest hindade ja muu majanduse tõusust, mis 2022 aasta teises pooles võib aeglustuda.

2022. aasta strateegiline tegevuskava:

- inimeste hoidmine ja meeskonnatöö süvendamine;
- kasvatame agentide ja hindajate arvu;
- koolitame uued agendid ja hindajad edukaks suunates nad kvalifikatsioonieksamit läbima;
- teeme aktiivset turu võtmist järeltulijate 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:

- Ukraina sõja mõju üleüldiselt majandusele ja ka sellest tulenevalt kinnisvarasektorile;
- kõrge inflatsioon- üha kallinev elu kõikides valdkondades;
- 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		
	2021	2020
Müügitulu	3 889 150	2 623 308

Müügitulu kasv (-langus)	48%	-12%
Puhaskasum	1 330 014	1 065 512
Puhasrentaablus	34,2%	40,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,86	4,41
Varade rentaablus (ROA)	28,6%	30,64%
Omakapitali rentaablus (ROE)	32,31%	34,13%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2021-müügitulu 2020)/ müügitulu 2020*100		
Puhasrentaablus (%) =puhaskasum/ müügitulu*100		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)= käibevara/ lühiajalised kohustused		
ROA (%) =puhaskasum/ varad kokku*100		
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku*100		

Juhatusel liikmetele maksti 2021 aastal tasu brutosummas 77 500 eurot (2020.aastal maksti tasu summas 42 673 eurot). Kogu ettevõtte töötajate brutopalk 2021 aastal oli 276 613 eurot (2020.aastal 244 488 eurot).

Keskmine töötajate arv oli 13 inimest, kes täidavad ülesandeid ettevõtte administratiivhuvides.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	712 897	710 141	
Nõuded ja ettemaksed	1 887 213	858 461	2
Kokku käibevarad	2 600 110	1 568 602	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	384 595	240 845	4,5
Finantsinvesteeringud	105 000	105 000	
Nõuded ja ettemaksed	1 383 563	1 406 760	2
Materiaalsed põhivarad	178 812	156 452	6
Kokku põhivarad	2 051 970	1 909 057	
Kokku varad	4 652 080	3 477 659	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	535 165	355 733	7
Kokku lühiajalised kohustised	535 165	355 733	
Kokku kohustised	535 165	355 733	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 378	15 378	8
Kohustuslik reservkapital	1 638	1 638	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 769 885	2 039 398	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 330 014	1 065 512	
Kokku omakapital	4 116 915	3 121 926	
Kokku kohustised ja omakapital	4 652 080	3 477 659	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	3 889 150	2 623 308	9
Muud äritulud	574 248	373 257	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 857 844	-1 225 722	
Mitmesugused tegevuskulud	-933 557	-554 239	
Tööjõukulud	-379 432	-330 416	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-62 963	-56 145	
Muud ärikulud	-2 880	-3 966	
Ärikasum (kahjum)	1 226 722	826 077	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	44 074	-47 627	
Intressitulud	109 267	64 399	
Muud finantstulud ja -kulud	20 776	230 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 400 839	1 072 849	
Tulumaks	-70 825	-7 337	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 330 014	1 065 512	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 2021.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 osutuda 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 2021 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 usaldusväärselt hinnatav, on kajastatud õiglases väärtuses. Pikaajalised investeeringud aktsiatesse, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta, on kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid soetusmaksumuses kajastatud finantsvara väärtuse languse osas, väärtuse languse korral kajastatakse allahindlus kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtete osad on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks 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 ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdiseväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdiseväärtuse 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 bilansilisest 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 müügiotool põhivaraks ja kajastatakse bilansis käibevarana. Müügiotool 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 kasulikkude eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt 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 rendimaksete miinimumsumma nüüdsväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulud) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortiseeritakse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Kasutusrendimaksud 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 kaheteistkümne 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 usaldusväärselt 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 usaldusväärselt 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 müüdu 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 usaldusväärselt 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 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.

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 raamatupidamislikku ega 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)

	31.12.2021	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
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	182 560	182 560	
Ostjatelt laekumata arved	184 917	184 917	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 357	-2 357	
Laenunõuded	1 903 230	575 880	1 327 350
Muud nõuded	101 121	31 525	69 596
Intressinõuded	101 121	31 525	69 596
Ettemaksed	78 310	68 496	9 814
Tulevaste perioodide kulud	5 216	5 216	
Muud makstud ettemaksed	73 094	63 280	9 814
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 265 221	858 461	1 406 760

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.

Seisuga 31.12.2020 laenuõuetest kogusummas 1 903 230 moodustavad tütar- ja sidusettevõtetele antud laenud 1 889 250 eurot (lisa 12). Seisuga 31.12.2020 väljastatud laenude keskmine intressimäär on 4,1% ja kõikide laenude alusvaluuta on euro.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	3 563	2 019
Käibemaks	39 320	25 910
Üksikisiku tulumaks	4 594	5 003
Erisoodustuse tulumaks	879	36
Sotsiaalmaks	9 787	8 531
Kohustuslik kogumispension	385	405
Töötuskindlustusmaksed	460	501
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	58 988	42 405

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
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	31.12.2020	31.12.2021
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 tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	9 805	9 805

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
14890434	AS Investor Urmas	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	49	50
14246265	Sadaüksteist OÜ	Eesti	Veebiportaalide tegevus	30	30

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	31.12.2021
AS Investor Urmas	127 000	143 750	270 750
Sadaüksteist OÜ	104 040		104 040
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	231 040	143 750	374 790

Aruandeaastal tehti täiendavaid sissemakseid AS Investor Urmas osakapitali suurendamiseks.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019					
Soetusmaksumus	104 067	114 751	218 818	252 964	471 782
Akumuleeritud kulum	-92 600	-81 470	-174 070	-76 522	-250 592
Jääkmaksumus	11 467	33 281	44 748	176 442	221 190
Ostud ja parendused		11 927	11 927		11 927
Amortisatsioonikulu	-1 146	-11 957	-13 103	-50 593	-63 696
Müügid (jääkmaksumuses)	-10 321	-1 377	-11 698		-11 698
Muud muutused		-1 271	-1 271		-1 271
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

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	225 553	225 553	
Võlad töövõtjatele	55 265	55 265	
Maksuvõlad	42 405	42 405	3
Saadud ettemaksed	32 510	32 510	
Muud saadud ettemaksed	32 510	32 510	
Kokku võlad ja ettemaksed	355 733	355 733	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	15 378	15 378
Osade arv (tk)	3	3

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2021 moodustas 4 099 899 (2020. aastal 3 104 910) eurot. Bilansipäeva seisuga on omanikule võimalik 2021. aasta kasumist dividendidena välja maksta 3 292 050 (2020. aastal 2 498 492) eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 807 849 (2020. aastal 606 418) eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 889 150	2 623 308
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 889 150	2 623 308
Kokku müügitulu	3 889 150	2 623 308
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaravahendus	2 750 810	1 639 288
Kinnisvara hindamine	1 126 357	972 561
Konsultatsioon, muud teenused	11 983	11 459
Kokku müügitulu	3 889 150	2 623 308

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum materiaalse põhivarade müügist	237	18 753
Kasum valuutakursi muutustest	0	4
Rendi- ja üüritulu	0	1 000
Frantsiisitasud	565 211	321 398
Saadud toetused Töötukassalt	0	25 429
Muud	8 800	6 673
Kokku muud äritulud	574 248	373 257

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	283 687	247 218
Sotsiaalmaksud	95 745	83 198
Kokku tööjõukulud	379 432	330 416
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	16	13
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	13	10
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	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	1 381 197	703 545
Sidusettevõtjad	200 975	15 204
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	20 654	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 602 826	718 749
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	26 749	16 888
Tütarettevõtjad	0	280
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 000	0

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	28 348	9 283
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	10 585	6 683
Kokku võlad ja ettemaksed	68 682	33 134

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtted	1 151 819	1 270 484
Sidusettevõtted	180 883	126 462
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	41 048	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 373 750	1 396 946

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtted	1 149 300	605 400		1 754 700	58 366
Sidusettevõtted	43 800	110 750	-20 000	134 550	5 760
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	5 000		-5 000	0	13
Kokku antud laenud	1 198 100	716 150	-25 000	1 889 250	64 139

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

MÜÜDUD	2021	2020	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	170	2 814	
Tütarettevõtjad	255 864	256 101	
Sidusettevõtjad	4 875	772	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 796		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	92	609	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			16 000
Kokku müüdnud	269 797	260 296	16 000

OSTETUD	2021	2020	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	93 357	45 365	
Tütarettevõtjad	17 563	9 218	
Sidusettevõtjad	129	94	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	16 060	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	174 495	111 879	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 009	32 579	
Kokku ostetud	355 613	199 135	

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2021	31.12.2020	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad	125 000	125 000	31.12.2022
Kokku antud garantiid/tagatised	125 000	125 000	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	75 168	43 000

Ridadel Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad on näidatud tehingud ja saldod tütar-ettevõtjate tütar-ettevõtjatega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA (registrikood: 10307231) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIKA ERIK SUCKSDORFF	Juhatuse liige	30.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, 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 ülevaatuse töövõttude 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 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. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse 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

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anneli Marjapuu

Vandeaudiitori number 510

PKF Estonia Osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

30.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA (registrikood: 10307231) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNELI MARJAPUU	Vandeaudiitor	30.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 769 885
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 330 014
Kokku	4 099 899
Jaotamine	
Dividendideks	-404 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 099 899
Kokku	3 695 899

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	3889150	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)
Osaühing Dimension	11009725	Kesklinna 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