

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Uus Maa Property Advisors

registrikood: 12017388

tänavanimi, maja number: Rävälä pst 6

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10143

telefon: +372 14333, +372 6272600

e-posti aadress: advisory@uusmaa.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Kapitalirent	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Uus Maa Property Advisors põhitegevuseks on ärikinnisvara vahendus, kinnisvarainvesteeringute konsulteerimine, projektide juhtimine ning tehingute nõustamine.

OÜ Uus Maa Property Advisors 2017. aasta käive oli 218 672 eurot (2016.aastal 268 464 eurot).
2017.majandusaasta lõppes 4 813 eurose kahjumiga (2016.aastal kasum 37 864 eurot).

Juhatuse liikmetele arvestati 2017 aastal tasu 14 847 eurot (2016. aastal 12 000 eurot).

2018.aastal jätkatakse põhitegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 286	48 448	
Nõuded ja ettemaksed	35 247	24 791	2
Kokku käibevarad	60 533	73 239	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	3 693	5 993	4
Kokku põhivarad	3 693	5 993	
Kokku varad	64 226	79 232	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 175	1 131	5
Võlad ja ettemaksed	43 504	12 565	6
Kokku lühiajalised kohustised	44 679	13 696	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 134	3 310	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 134	3 310	
Kokku kohustised	46 813	17 006	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 726	21 862	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 813	37 864	
Kokku omakapital	17 413	62 226	
Kokku kohustised ja omakapital	64 226	79 232	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	218 672	268 464	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-113 582	-130 162	
Mitmesugused tegevuskulud	-77 468	-61 746	
Tööjõukulud	-19 747	-15 960	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 300	-1 833	4
Muud ärikulud	-267	-576	
Ärikasum (kahjum)	5 308	58 187	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-6 886	
Intressikulud	-123	-164	
Muud finantstulud ja -kulud	2	6	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 187	51 143	
Tulumaks	-10 000	-13 279	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 813	37 864	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Uus Maa Property Advisors 2017.aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne, mis 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 Uus Maa Property Advisors kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi 1.

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 toimunud tehingute kajastamisel on võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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 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 640 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeast järgnevalt:

masinad ja seadmed: 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 müügiototel põhivaraks ja kajastatakse bilansis käibevarana. Müügiototel põhivara kajastatakse bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooniperioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulud kajastatakse raamatupidamises siis, kui müüdüd teenus on osutatud ja kõik olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale ja ostjal on tekkinud summale nõudeõigus.

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Seotud osapooled

Aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- o olulist mõju omavad omanikud
- 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)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	26 365	26 365	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	3
Muud nõuded	1 118	1 118	
Ettemaksed	7 764	7 764	
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 247	35 247	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	17 245	17 245	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 812	3 812	3
Muud nõuded	3 690	3 690	
Ettemaksed	44	44	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 791	24 791	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		10 000		28
Käibemaks		286		1 259
Üksikisiku tulumaks		785		322
Sotsiaalmaks		1 616		660
Kohustuslik kogumispension		110		40
Ettemaksukonto jääk	0		3 812	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	12 797	3 812	2 309

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2015				
Soetusmaksumus	9 167	1 890	11 057	11 057
Akumuleeritud kulum	-3 209	-1 890	-5 099	-5 099
Jääkmaksumus	5 958	0	5 958	5 958
Ostud ja parendused	0	1 868	1 868	1 868
Amortisatsioonikulu	-1 833	0	-1 833	-1 833
31.12.2016				
Soetusmaksumus	9 167	3 758	12 925	12 925
Akumuleeritud kulum	-5 042	-1 890	-6 932	-6 932
Jääkmaksumus	4 125	1 868	5 993	5 993
Amortisatsioonikulu	-1 833	-467	-2 300	-2 300
31.12.2017				
Soetusmaksumus	9 167	1 868	11 035	11 035
Akumuleeritud kulum	-6 875	-467	-7 342	-7 342
Jääkmaksumus	2 292	1 401	3 693	3 693

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Subaru Legacy	3 310	1 175	2 135	6 kuu EURIBOR + 3,32% aastas	EUR	01.04.2019
Kapitalirendikohustised kokku	3 310	1 175	2 135			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Subaru Legacy	4 441	1 131	3 310	6 kuu EURIBOR + 3,32% aastas	EUR	01.04.2019
Kapitalirendikohustised kokku	4 441	1 131	3 310			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	2 292	4 125
Kokku	2 292	4 125

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 257	13 257	
Võlad töövõtjatele	2 000	2 000	
Maksuvõlad	12 797	12 797	3
Muud võlad	15 447	15 447	
Saadud ettemaksed	3	3	
Kokku võlad ja ettemaksed	43 504	43 504	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 436	9 436	
Võlad töövõtjatele	820	820	
Maksuvõlad	2 309	2 309	3
Kokku võlad ja ettemaksed	12 565	12 565	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	218 672	268 464
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	218 672	268 464
Kokku müügitulu	218 672	268 464
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärikinnisvara vahendus, investeringute konsultatsioonid, projektijuhtimine	218 672	268 464
Kokku müügitulu	218 672	268 464

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	14 847	12 000
Sotsiaalmaksud	4 900	3 960
Kokku tööjõukulud	19 747	15 960
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70	2 947	422	820
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 063	18 500	7 639	6 179

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 249	36 465	138 367	28 685

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	14 847	12 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2018

OÜ Uus Maa Property Advisors (registrikood: 12017388) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARDI ROOSIMAA	Juhatuse liige	02.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 726
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 813
Kokku	14 913
Jaotamine	
Dividendideks	14 913
Kokku	14 913

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 726
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 813
Kokku	14 913
Jaotamine	
Dividendideks	14 913
Kokku	14 913

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	218672	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Dimension	11009725	Eesti	1025 EUR (Lihtomand)
OÜ House-Erik	11360167	Eesti	475 EUR (Lihtomand)
Osaühing Applesmart	11111116	Eesti	500 EUR (Lihtomand)
Vision Capital Holding OÜ	12023167	Eesti	500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6272600
Telefon	+372 14333
E-posti aadress	advisory@uusmaa.ee