

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Uus Maa Property Advisors

registrikood: 12017388

tänavanimi, maja ja korteri 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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Uus Maa Property Advisors põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute konsulteerimine ja projektijuhtimise teenused.

2013.aasta oli edukas.

OÜ Uus Maa Property Advisors 2013. aasta käive oli 147 729 eurot (2012.aastal 50 340 eurot) ja kasum 27 873 eurot (2012.aastal kahjum 37 961 eurot).

Juhatuse liikmetele 2013 ja 2012. aastal tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	12 582	7 556	
Nõuded ja ettemaksed	21 475	18 369	2
Kokku käibevara	34 057	25 925	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 720	1 720	
Materiaalne põhivara	330	836	5
Kokku põhivara	2 050	2 556	
Kokku varad	36 107	28 481	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	7 000	
Võlad ja ettemaksed	9 519	22 766	6
Kokku lühiajalised kohustused	9 519	29 766	
Kokku kohustused	9 519	29 766	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 785	34 176	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 873	-37 961	
Kokku omakapital	26 588	-1 285	
Kokku kohustused ja omakapital	36 107	28 481	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	147 729	50 340	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-94 166	-59 912	
Mitmesugused tegevuskulud	-25 063	-27 423	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-506	-506	
Muud ärikulud	-277	-499	
Kokku ärikasum (-kahjum)	27 717	-38 000	
Intressikulud	-360	-208	
Muud finantstulud ja -kulud	516	247	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	27 873	-37 961	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 873	-37 961	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	27 717	-38 000
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	506	506
Kokku korrigeerimised	506	506
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 106	-10 524
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-12 732	19 428
Laekunud intressid	1	7
Kokku rahavood äritegevusest	12 386	-28 583
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-1 720
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-1 720
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 717	7 000
Saadud laenude tagasimaksed	-12 717	0
Makstud intressid	-360	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 360	7 000
Kokku rahavood	5 026	-23 303
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 556	30 859
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 026	-23 303
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 582	7 556

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 500	34 176	36 676
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-37 961	-37 961
31.12.2012	2 500	-3 785	-1 285
Aruandeaasta kasum (kahjum)		27 873	27 873
31.12.2013	2 500	24 088	26 588

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Uus Maa Property Advisors raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 rahavoogude aruandes kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ning tähtajalisi hoiuseid esialgse tähtajaga kuni 3 kuud, mida saab ilma märkimisväärsete piiranguteta kasutada.

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

2012. aastal asutati 60% osalusega tütarettevõtte Lätis.

Tütarettevõtet ei ole konsolideeritud vastavalt Raamatupidamise seadusele § 29. Erandid

(1) Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest on vabastatud järgmised konsolideerivad üksused:

3) konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritud näitajad ei ületa audiitortevõtte seaduse § 92 lõike 1 või 2 kriteeriume, mis sätestavad ülevaatuse kohustuse.

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 nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- o olulist mõju omavad omanikud
- o tütarettevõtted
- 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)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 391	6 391	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 082	4 082	3
Muud nõuded	10 952	10 952	
Laenunõuded	10 198	10 198	
Intressinõuded	754	754	
Ettemaksed	50	50	
Tulevaste perioodide kulud	50	50	
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 475	21 475	

	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 139	1 139	
Ostjatelt laekumata arved	1 139	1 139	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 920	10 920	
Muud nõuded	6 221	6 221	
Laenunõuded	5 982	5 982	
Intressinõuded	239	239	
Ettemaksed	89	89	
Tulevaste perioodide kulud	89	89	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 369	18 369	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	4 082		10 870
Erisoodustuse tulumaks		53	50
Sotsiaalmaks		2	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 082	55	10 920

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
40103603607356	UMPA Latvia SIA	Läti	kinnisvaraalasid konsultatsioonid	60	60

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	31.12.2013
UMPA Latvia SIA	1 720	1 720
Kokku	1 720	1 720

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 890	1 890	1 890
Akumuleeritud kulum	-548	-548	-548
Jääkmaksumus	1 342	1 342	1 342
Amortisatsioonikulu	-506	-506	-506
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 890	1 890	1 890
Akumuleeritud kulum	-1 054	-1 054	-1 054
Jääkmaksumus	836	836	836
Amortisatsioonikulu	-506	-506	-506
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 890	1 890	1 890
Akumuleeritud kulum	-1 560	-1 560	-1 560
Jääkmaksumus	330	330	330

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 448	9 448			
Maksuvõlad	55	55			3
Muud võlad	16	16			
Kokku võlad ja ettemaksed	9 519	9 519			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	22 552	22 552			
Muud võlad	214	214			
Intressivõlad	208	208			
Muud viitvõlad	6	6			
Kokku võlad ja ettemaksed	22 766	22 766			

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	146 929	30 540
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	800	19 800
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	147 729	50 340
Kokku müügitulu	147 729	50 340
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara investeringute konsultatsioonid, projektijuhtimine	147 729	50 340
Kokku müügitulu	147 729	50 340

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Uus Maa Property Advisors OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	4 491			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				7
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 032	5 765	6 221	25 132

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad		274	4 217		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 577	2 854		5 717	12 717
2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		72 651		1 185	7 000

OÜ Uus Maa Property Advisors ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

OÜ Uus Maa Property Advisors (registrikood: 12017388) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS LAUGUS	Juhatuse liige	30.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 785
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 873
Kokku	24 088
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	24 088
Kokku	24 088

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	147729	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Dimension	11009725	Kristjani tee 3, Miiduranna küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	1025 EUR
OÜ House-Erik	11360167	Valguse 17c, Tallinn, Harju maakond, Eesti	475 EUR
Osaühing Applesmart	11111116	Suur-Laagri 9-2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	500 EUR
Vision Capital Holding OÜ	12023167	Rävala pst 6, Tallinn, Harju maakond, Eesti	500 EUR

Sidevahendid

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