

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Uus Maa Ärikinnisvara OÜ

registrikood: 14498593

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Maakri tn 19/1

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6272600

e-posti aadress: uusmaa@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 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Uus Maa Ärikinnisvara OÜ loodi 2018. aastal Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ tütarfirmana, mille tulemusena varasema äripindade osakonna tegevus viidi eraldi ettevõtte alla. Uus Maa Ärikinnisvara põhitegevuseks on ärikinnisvara vahendamine, kinnisvarainvesteeringute konsulteerimine, arendusprojektide juhtimine ja tehingute nõustamine.

2023. aastal jätkas Uus Maa Ärikinnisvara OÜ enda strateegia elluviimist. Meie visioon on olla ärikinnisvara turustandard. Uus Maa Ärikinnisvara väärtustab suurepäraseid suhteid ja pakub täisteenust ja innovatsiooni. 2023. aasta alguses avaldas Uus Maa Ärikinnisvara majandustegevusele mõju sõjategevus Ukrainas ning 2023. aasta teises pooles kiireloomuline inflatsioon ja euribori tõus, mis kokkuvõtteks vähendas vahendustehingute arvu.

2024. aasta prognoose mõjutab sõjategevus Ukrainas, mis on muutnud majanduskeskkonna, sh kinnisvaraturu ebakindlaks ja samuti siiani kõrge inflatsioon ja kõrge euribor. Meie eesmärk on hoida ettevõtte stabiilsena, kohaneda efektiivselt ka muutuva turuolukorraga ning hoida kulud ja tulud tasakaalus. Prognoosime aastaks 2024 ettevõttele sarnast käivet võrreldes eelmise aastaga.

2024. aasta strateegiline tegevuskava:

- kasvatame agentide arvu;
- arendame tööprotsesse;
- pöörame veelgi rohkem tähelepanu koolitusprotsessidele;
- teeme aktiivset koostööd kinnisvaraarendajatega suurendades arenduste arvu;
- tunnustame oma agente, nad on ettevõtte suurim väärtus;
- eristume teistest kinnisvarabüroodest kasutades isiklikku turundust.

Uus Maa Ärikinnisvara juhatuse liikmed on Danel Talpsepp ja Mika Erik Sucksdorff. Tegevjuhiks on Danel Talpsepp.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 274	23 629	
Nõuded ja ettemaksed	133 170	70 789	2
Kokku käibevarad	143 444	94 418	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	
Finantsinvesteeringud	0	1 150	
Materiaalsed põhivarad	5 437	7 448	4
Kokku põhivarad	7 937	11 098	
Kokku varad	151 381	105 516	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	133 220	111 798	5
Kokku lühiajalised kohustised	133 220	111 798	
Kokku kohustised	133 220	111 798	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 782	-38 580	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 443	29 798	
Kokku omakapital	18 161	-6 282	
Kokku kohustised ja omakapital	151 381	105 516	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	594 567	665 190	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-323 492	-317 778	
Mitmesugused tegevuskulud	-217 022	-292 696	
Tööjõukulud	-27 165	-21 245	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 011	-1 671	
Muud ärikulud	-903	-2 043	
Ärikasum (kahjum)	23 974	29 757	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	350	0	
Intressitulud	4	5	
Muud finantstulud ja -kulud	115	36	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 443	29 798	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 443	29 798	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Uus Maa Ärikinnisvara OÜ 2023. 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.

Uus Maa Ärikinnisvara OÜ 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.

Finantsinvesteeringud

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.

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.

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 akumulieeritud 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 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.

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.

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. 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

Uus Maa Ärikinnisvara OÜ 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	125 802	125 802	
Ostjatelt laekumata arved	125 802	125 802	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 964	4 964	3
Muud nõuded	113	113	
Viitlaekumised	113	113	
Ettemaksed	2 291	2 291	
Tulevaste perioodide kulud	2 291	2 291	
Kokku nõuded ja ettemaksed	133 170	133 170	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	57 113	57 113	
Ostjatelt laekumata arved	57 113	57 113	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 919	1 919	3
Ettemaksed	11 757	11 757	
Tulevaste perioodide kulud	11 757	11 757	
Kokku nõuded ja ettemaksed	70 789	70 789	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4 964	0	1 919	0
Üksikisiku tulumaks	0	438	0	171
Erisoodustuse tulumaks	0	202		
Sotsiaalmaks	0	1 068	0	434
Töötuskindlustusmaksed	0	53	0	32
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 964	1 761	1 919	637

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	2 547	875	3 422
Akumuleeritud kulum	-646	-583	-1 229
Jääkmaksumus	1 901	292	2 193
Ostud ja parendused	6 926		6 926
Amortisatsioonikulu	-1 496	-175	-1 671
31.12.2022			
Soetusmaksumus	9 473	875	10 348
Akumuleeritud kulum	-2 142	-758	-2 900
Jääkmaksumus	7 331	117	7 448
Amortisatsioonikulu	-1 894	-117	-2 011
31.12.2023			
Soetusmaksumus	9 473	875	10 348
Akumuleeritud kulum	-4 036	-875	-4 911
Jääkmaksumus	5 437	0	5 437

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	128 485	128 485	
Võlad töövõtjatele	2 974	2 974	
Maksuvõlad	1 761	1 761	3
Kokku võlad ja ettemaksed	133 220	133 220	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	109 402	109 402	
Võlad töövõtjatele	1 759	1 759	
Maksuvõlad	637	637	3
Kokku võlad ja ettemaksed	111 798	111 798	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	594 567	665 190
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	594 567	665 190
Kokku müügitulu	594 567	665 190
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripinna vahendusteenus	400 823	361 544
Äripinna üürivahendusteenus	184 646	291 896
Analüüsid ja hinnangud	9 098	11 750
Kokku müügitulu	594 567	665 190

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	20 303	15 878
Sotsiaalmaksud	6 862	5 367
Kokku tööjõukulud	27 165	21 245
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Dimension OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
--------------	------------	------------

Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	113	5 033
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	828	1 360
Kokku nõuded ja ettemaksed	941	6 393
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	49 042	88 200
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 305	4 130
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 375	3 137
Kokku võlad ja ettemaksed	76 722	95 467

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	7 692	16 349
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 046	16 541
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	350	0
Kokku müüdnud	26 088	32 890

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	161 102	225 175
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	92 755	161 082
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 758	13 684
Kokku ostetud	266 615	399 941

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2024

Uus Maa Ärikinnisvara OÜ (registrikood: 14498593) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DANEL TALPSEPP	Juhatuse liige	04.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 782
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 443
Kokku	15 661

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	594567	100.00%	Jah