

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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
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	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Kapitalirent	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

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

OÜ Uus Maa Property Advisors 2015. aasta käive oli 338 688 eurot (2014.aastal 150 650 eurot).

2015.majandusaasta lõppes 51 861 eurose kasumiga (2014.aastal kahjum 971 eurot).

Juhatuse liikmetele 2015 ja 2014. aastal tasusid ei makstud.

2016.aastal jätkatakse põhitegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	52 159	4 254	
Nõuded ja ettemaksed	43 606	32 709	2
Kokku käibevara	95 765	36 963	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 720	1 720	4
Materiaalne põhivara	5 958	7 792	5
Kokku põhivara	7 678	9 512	
Kokku varad	103 443	46 475	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 089	1 049	6
Võlad ja ettemaksed	20 435	14 279	7
Kokku lühiajalised kohustused	21 524	15 328	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 441	5 530	6
Kokku pikaajalised kohustused	4 441	5 530	
Kokku kohustused	25 965	20 858	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	23 117	24 088	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 861	-971	
Kokku omakapital	77 478	25 617	
Kokku kohustused ja omakapital	103 443	46 475	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	338 688	150 650	8
Muud äritulud	2 927	4 109	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-231 983	-126 784	
Mitmesugused tegevuskulud	-54 985	-27 343	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 904	-1 705	5
Muud ärikulud	-1 076	-24	
Kokku ärikasum (-kahjum)	51 667	-1 097	
Intressikulud	-212	-202	
Muud finantstulud ja -kulud	406	328	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	51 861	-971	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 861	-971	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	51 667	-1 097	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 904	1 705	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-70	0	5
Kokku korrigeerimised	1 834	1 705	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-17 260	-10 658	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 156	4 760	
Laekunud intressid	4	1	
Kokku rahavood äritegevusest	42 401	-5 289	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-9 167	5
Antud laenu tagasimaksed	5 982	0	
Laekunud intressid	783	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6 765	-9 167	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	9 167	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 049	-2 587	
Makstud intressid	-212	-202	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-250	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 261	6 128	
Kokku rahavood	47 905	-8 328	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 254	12 582	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	47 905	-8 328	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	52 159	4 254	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 500	24 088	26 588
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-971	-971
31.12.2014	2 500	23 117	25 617
Aruandeaasta kasum (kahjum)		51 861	51 861
31.12.2015	2 500	74 978	77 478

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 Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest 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 müügiotel põhivaraks ja kajastatakse bilansis käibevarana. Müügiotel 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 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

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)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	30 539	30 539	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 750	7 750	3
Muud nõuded	5 268	5 268	
Laenunõuded	4 217	4 217	
Intressinõuded	949	949	
Viitlaekumised	102	102	
Ettemaksed	49	49	
Tulevaste perioodide kulud	49	49	
Muud makstud ettemaksed	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 606	43 606	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	18 768	18 768	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 601	1 601	3
Muud nõuded	11 636	11 636	
Laenunõuded	10 198	10 198	
Intressinõuded	1 330	1 330	
Viitlaekumised	108	108	
Ettemaksed	704	704	
Tulevaste perioodide kulud	104	104	
Muud makstud ettemaksed	600	600	
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 709	32 709	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	57	0	0
Käibemaks	7 750	0	1 601	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 750	57	1 601	0

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
40103603607356	UMPA Latvia SIA	Läti	kinnisvaraalased konsultatsioonid	60	60

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	31.12.2015
UMPA Latvia SIA	1 720	1 720
Kokku	1 720	1 720

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2013				
Soetusmaksumus	0	1 890	1 890	1 890
Akumuleeritud kulum	0	-1 560	-1 560	-1 560
Jääkmaksumus	0	330	330	330
Ostud ja parendused	9 167	0	9 167	9 167
Amortisatsioonikulu	-1 375	-330	-1 705	-1 705
31.12.2014				
Soetusmaksumus	9 167	1 890	11 057	11 057
Akumuleeritud kulum	-1 375	-1 890	-3 265	-3 265
Jääkmaksumus	7 792	0	7 792	7 792
Ostud ja parendused	0	1 392	1 392	1 392
Amortisatsioonikulu	-1 834	-70	-1 904	-1 904
Müügid	0	-1 322	-1 322	-1 322
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

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirent	5 530	1 089	4 441	6 kuu EURIBOR + 3,32% aastas	EUR	01.04.2019
Kapitalirendikohustused kokku	5 530	1 089	4 441			

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirent	6 579	1 049	5 530	6 kuu EURIBOR + 3,32% aastas	EUR	01.04.2019
Kapitalirendikohustused kokku	6 579	1 049	5 530			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Masinad ja seadmed	5 959	9 167
Kokku	5 959	9 167

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 803	12 803	
Maksuvõlad	57	57	3
Muud võlad	7 575	7 575	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 435	20 435	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 511	7 511	
Muud võlad	6 768	6 768	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 279	14 279	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	326 688	150 650
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	12 000	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	338 688	150 650
Kokku müügitulu	338 688	150 650
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara investeringute konsultatsioonid, projektijuhtimine	338 688	150 650
Kokku müügitulu	338 688	150 650

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Uus Maa Property Advisors OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	5 166	0	4 828	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	102	175	108	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 523	7 544	20 188	10 409

2015	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed
Tütarettevõttjad	0	337	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	93 097	3 381	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	45 270	19 959	5 982
2014	Ostud	Müügid	
Tütarettevõttjad	0	337	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	81 005	55 527	

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2016

OÜ Uus Maa Property Advisors (registrikood: 12017388) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS LAUGUS	Juhatuse liige	29.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	23 117
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 861
Kokku	74 978
Jaotamine	
Dividendideks	53 117
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	21 861
Kokku	74 978

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	23 117
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 861
Kokku	74 978
Jaotamine	
Dividendideks	53 117
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	21 861
Kokku	74 978

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	338688	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Dimension	11009725	Miiduranna küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	1025 EUR
OÜ House-Erik	11360167	Tallinn, Harju maakond, Eesti	475 EUR
Osaühing Applesmart	11111116	Tallinn, Harju maakond, Eesti	500 EUR
Vision Capital Holding OÜ	12023167	Tallinn, Harju maakond, Eesti	500 EUR

Sidevahendid

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