

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA

registrikood: 10307231

tänava/talu nimi, Rävala pst 6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10143

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 Raha	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Kinnisvarabüroo Uus Maa osas on tegemist väikese konsolideerimisgrupiga ja sellest lähtuvalt on 2017.aasta aastaaruanne esitatud konsolideerimata kujul.

2017. aastal jätkas Kinnisvarabüroo Uus Maa efektiivsust tagavate prioriteetide elluviimist. OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa fookuses on jätkuvalt elu- ja ärikondlike uusarenduste hankimine, sest kinnisvaraturg on pidevas arengus. Agentide arv kasvas ning suurendati investeeringuid turundusse. Kinnisvarabüroo Uus Maa jätkab 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 juhatuse eesotsas on juhatuse esimees Jaanus Laugus. Tegevjuhiks on Kristi Djomin. Juhatuse liikmed on Jaanus Laugus, Mika Erik Sucksdorff ja Meelis Tammre. Kinnisvarabüroo Uus Maa kolm partnerit on Jaanus Laugus, Mika Erik Sucksdorff ja Meelis Tammre.

Uus Maa Kinnisvarabüroo 2017. aasta kogukäive oli 2 666 628 eurot (2016.aastal 2 386 031 eurot) ja puhaskasum oli 2017.aastal 566 525 eurot (2016.aastal 418 025 eurot).

Aastaks 2018 prognoosime ettevõtte käibe kasvu ca 20% võrreldes eelmise aastaga. Planeeritav kasv tuleb uute agentide värbamisest (soovime juurde minimaalselt 11 inimest) ja väljaõppest ning vahendatavate arendusobjektide suuremast mahust.

2018. aasta strateegiline tegevuskava:

- kasvatame agentide ja hindajate arvu;
- koolitame uued agendid ja hindajad edukaks suunates nad kvalifikatsioonieksamit läbima;
- kasvatame käivet minimaalselt +20%, eelkõige vahendusteenuses;
- teeme aktiivset koostööd äri- ja elukondliku kinnisvaraarendajatega suurendades arenduste arvu + 9 tk;
- tunnustame oma agente, nad on ettevõtte suurim väärtus;
- eristume teistest kinnisvarabüroodest kasutades isiklikku turundust.

Majandusruumi mõju

2017.aastal oli OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa käibekasv 12%.

Mõjutavad tegurid:

- kinnisvaraturg oli stabiilne, kuid aktiivne;
- head tarbimisnäitajad;
- töötuse vähenemine;
- palkade kasv;
- elanikkonna suurenev kindlustunne.

Arvestades 25.aastast kogemust ja professionaalsust kinnisvara alal, usume, et oleme võimelised oma turuosa kasvatama kõigis valdkondades, kus tegutseme. Oame 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		
	2016	2016
Müügitulu	2 666 628	2 386 031
Müügitulu kasv (-langus)	12%	-6,1%
Puhaskasum	566 525	418 025
Puhasrentaablus	21,2%	17,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,14%	3,59%
Varade rentaablus (ROA)	32,2%	32,3%

Omakapitali rentaablus (ROE)	38,9%	40,3%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2017-müügitulu 2016)/ müügitulu 2016*100		
Puhasrentaablus (%) =puhaskasum/ müügitulu*100		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)= käibevara/ lühiajalised kohustused		
ROA (%) =puhaskasum/ varad kokku*100		
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku*100		

Juhatuse liikmetele maksti 2017 aastal tasu brutosummas 92 704 eurot (2016.aastal maksti summas 105 260 eurot). Kogu ettevõtte töötajate brutopalk 2017 aastal oli 188 470 eurot (2016.aastal 164 273 eurot).

Keskmine töötajate arv oli 11 inimest, kes täidavad ülesandeid ettevõtte administratiivhuvides.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	689 743	694 746	2
Finantsinvesteeringud	39 924	65 143	3
Nõuded ja ettemaksed	226 039	117 414	4
Kokku käibevarad	955 706	877 303	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 805	5 305	6
Finantsinvesteeringud	34 000	0	
Nõuded ja ettemaksed	643 497	315 228	4
Materiaalsed põhivarad	118 489	97 428	7
Kokku põhivarad	803 791	417 961	
Kokku varad	1 759 497	1 295 264	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 429	6 127	
Võlad ja ettemaksed	292 265	238 430	8
Kokku lühiajalised kohustised	304 694	244 557	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	12 429	
Kokku pikaajalised kohustised	0	12 429	
Kokku kohustised	304 694	256 986	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 378	15 378	9
Kohustuslik reservkapital	1 638	1 638	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	871 262	603 237	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	566 525	418 025	
Kokku omakapital	1 454 803	1 038 278	
Kokku kohustised ja omakapital	1 759 497	1 295 264	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	2 666 628	2 386 031	10
Muud äritulud	132 517	124 441	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 231 415	-1 074 054	
Mitmesugused tegevuskulud	-623 572	-676 741	
Tööjõukulud	-380 350	-358 285	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-32 539	-25 931	
Muud ärikulud	-4 703	-6 168	
Ärikasum (kahjum)	526 566	369 293	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	10 340	6 745	
Intressitulud	16 771	16 110	
Intressikulud	-331	-421	
Muud finantstulud ja -kulud	40 679	61 189	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	594 025	452 916	
Tulumaks	-27 500	-34 891	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	566 525	418 025	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 2017.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 osutada 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 2017 on ümber hinnatud eurodess 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% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütaretevõtte 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 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 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 arvestamiseks 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. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) 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.

Kasutusrendimaksed 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 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

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 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	8 831	17 153
Arvelduskontod	680 912	677 593
Kokku raha	689 743	694 746

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	0	0
Soetamine	58 398	58 398
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	6 745	6 745
31.12.2016	65 143	65 143
Kajastatud õiglases väärtuses	65 143	65 143
Soetamine	20 604	20 604
Müük müügihinnas või lunastamine	-56 163	-56 163
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	10 340	10 340
31.12.2017	39 924	39 924
Kajastatud õiglases väärtuses	39 924	39 924

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	132 168	132 168	
Ostjatelt laekumata arved	139 188	139 188	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-7 020	-7 020	
Nõuded seotud osapoolte vastu	638 266	1 246	637 020
Muud nõuded	46 815	46 815	0
Laenunõuded	40 000	40 000	
Intressinõuded	2 613	2 613	0
Viitlaekumised	4 202	4 202	0
Ettemaksed	52 287	45 810	6 477
Tulevaste perioodide kulud	40 482	40 482	0
Muud makstud ettemaksed	11 805	5 328	6 477
Kokku nõuded ja ettemaksed	869 536	226 039	643 497

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	82 420	82 420	
Ostjatelt laekumata arved	84 640	84 640	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 220	-2 220	
Nõuded seotud osapoolte vastu	327 072	17 172	309 900
Muud nõuded	15 007	15 007	
Laenunõuded	13 000	13 000	
Intressinõuded	1 689	1 689	
Viitlaekumised	318	318	
Ettemaksed	8 143	2 815	5 328
Tulevaste perioodide kulud	2 815	2 815	
Muud makstud ettemaksed	5 328	0	5 328
Kokku nõuded ja ettemaksed	432 642	117 414	315 228

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	14 949	4 330
Üksikisiku tulumaks	4 394	4 344
Erisoodustuse tulumaks	171	485
Sotsiaalmaks	8 606	8 540
Kohustuslik kogumispension	432	351
Töötuskindlustusmaksed	455	391
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	29 007	18 441

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
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	Kinnisvaravahendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	31.12.2017
OÜ Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa	2 749		2 749
Uus Maa Invest OÜ	2 556		2 556
Uus Maa Äripinnad OÜ	0	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 305	2 500	7 805

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Uus Maa Äripinnad OÜ	100	09.10.2017	2 500

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015					
Soetusmaksumus	77 067	74 367	151 434		151 434
Akumuleeritud kulum	-31 681	-45 565	-77 246		-77 246
Jääkmaksumus	45 386	28 802	74 188		74 188
Ostud ja parendused	34 400	15 091	49 491		49 491
Amortisatsioonikulu	-16 174	-9 757	-25 931		-25 931
Müügid		-320	-320		-320
31.12.2016					
Soetusmaksumus	111 467	89 138	200 605		200 605
Akumuleeritud kulum	-47 855	-55 322	-103 177		-103 177
Jääkmaksumus	63 612	33 816	97 428		97 428
Ostud ja parendused		12 233	12 233	44 728	56 961
Amortisatsioonikulu	-13 432	-11 438	-24 870	-1 490	-26 360
Müügid	-7 400	-2 140	-9 540		-9 540
31.12.2017					
Soetusmaksumus	104 067	99 231	203 298	44 728	248 026
Akumuleeritud kulum	-61 287	-66 760	-128 047	-1 490	-129 537
Jääkmaksumus	42 780	32 471	75 251	43 238	118 489

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed	1 385	190
Arvutid ja arvutisüsteemid	1 385	190
Kokku	1 385	190

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	200 650	200 650	
Võlad töövõtjatele	44 925	44 925	
Maksuvõlad	29 007	29 007	5
Muud võlad	17 683	17 683	
Muud viitvõlad	17 683	17 683	
Kokku võlad ja ettemaksed	292 265	292 265	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	171 518	171 518	
Võlad töövõtjatele	35 030	35 030	
Maksuvõlad	18 441	18 441	5
Muud võlad	13 441	13 441	
Intressivõlad	4 561	4 561	
Muud viitvõlad	8 880	8 880	
Kokku võlad ja ettemaksed	238 430	238 430	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	15 378	15 378
Osade arv (tk)	3	3
Seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2017 olid OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa osade nimiväärtused: 1 osa nimiväärtusega 10 192 eurot 1 osa nimiväärtusega 4 033 eurot 1 osa nimiväärtusega 1 153 eurot		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 666 628	2 386 031
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 666 628	2 386 031
Kokku müügitulu	2 666 628	2 386 031
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaravahendus	1 837 540	1 709 106
Kinnisvara hindamine	829 088	673 102
Konsultatsioon, muud teenused	0	3 823
Kokku müügitulu	2 666 628	2 386 031

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	283 959	269 533
Sotsiaalmaksud	96 391	88 752
Kokku tööjõukulud	380 350	358 285
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	10
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	11	10
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	0	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	4

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Dimension OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	14 920	0	13 244
Tütarettevõtjad	638 266	0	323 296	4 561
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		6 519	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 658	6 201	6 179	10 810

2017	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad				
Uus Maa Invest OÜ	100 000	6%	euro	25.05.2020
Uus Maa Invest OÜ	200 000	5%	euro	28.11.2022

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Uus Maa Invest OÜ	419 900	200 000	3%	euro	10.02.2021
Epicenter Kinnisvara OÜ		46 000	5%	euro	15.07.2016

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	36 961	0	108 930	15 543
Tütarettevõtjad	5 277	31 564	3 050	50 653
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65 973			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 574	68 924	206 909	53 854

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	92 704	105 260

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavad dividendid 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.

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2017 oli 1 437 787 (2016.aastal 1 021 262) eurot. Maksimalne summa, mis oleks võimalik dividendidena välja maksta, on 1 150 230 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 287 557 neurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2018

Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA (registrikood: 10307231) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIKA ERIK SUCKSDORFF	Juhatuse liige	12.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, 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 ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud). 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses 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 31.12.2017 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

13.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA (registrikood: 10307231) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNELI MARJAPUU	Vandeaudiitor	13.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	871 262
Aruandeaasta kasum (kahjum)	566 525
Kokku	1 437 787
Jaotamine	
Dividendideks	-100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 437 787
Kokku	1 337 787

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	2666628	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Dimension	11009725	Eesti	10192 EUR (Lihtomand)
OÜ House-Erik	11360167	Eesti	4033 EUR (Lihtomand)
OÜ Kill Bill	11742682	Eesti	1153 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6272600
Faks	+372 6272601
E-posti aadress	vahendus@uusmaa.ee
Veebilehe aadress	www.uusmaa.ee