

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osühing KINNISVARABÜROO UUS MAA

registrikood: 10307231

tänava/talu nimi, Maakri tn 19/1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

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	13
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Kinnisvarabüroo Uus Maa osas on tegemist väikese konsolideerimisgrupiga ja sellest lähtuvalt on 2018.aasta aastaaruanne esitatud konsolideerimata kujul.

2018. 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 investeeeringuid 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, Meelis Tammre ja Kaie Kass Agcay. Kinnisvarabüroo Uus Maa kolm partnerit on Jaanus Laugus, Mika Erik Sucksdorff ja Meelis Tammre.

Uus Maa Kinnisvarabüroo 2018. aasta kogukäive oli 2 838 506 eurot (2017.aastal 2 666 628 eurot) ja puhaskasum oli 2018.aastal 530 283 eurot (2017.aastal 566 525 eurot).

Aastaks 2019 prognoosime ettevõtte käibe kasvu ca 20% võrreldes eelmise aastaga. Planeeritav kasv tuleb uute agentide värbamisest (soovime juurde minimaalselt 12 inimest) ja väljaõppest ning vahendatavate arendusobjektide suuremast mahust.

2019. aasta strateegiline tegevuskava:

- inimeste hoidmine ja meeskonnatöö süvendamine;
- 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
- tunnustame oma agente, nad on ettevõtte suurim väärtus;
- eristume teistest kinnisvarabüroodest kasutades isiklikku turundust.

Majandusruumi mõju

2018.aastal oli OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maal käibekasv 6%.

Mõjutavad tegurid:

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

Arvestades suurt kogemust ja professionaalsust kinnisvara alal, usume, et oleme võimelised oma turuosa kasvatama kõigis valdkondades, kus tegutseme. Omame 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		
	2018	2017
Müügitulu	2 838 506	2 666 628
Müügitulu kasv (-langus)	6%	12%
Puhaskasum	530 283	566 525
Puhasrentaabilus	18,7%	21,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,19	3,14

Varade rentaablus (ROA)	24,2%	32,2%
Omakapitali rentaablus (ROE)	28,3%	38,9%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2018-müügitulu 2017)/ müügitulu 2017*100		
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu*100		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)= käibevara/ lühiajalised kohustused		
ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku*100		
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku*100		

Juhatusel liikmetele maksti 2018 aastal tasu brutosummas 75 168 eurot (2017.aastal maksti summas 92 704 eurot). Kogu ettevõtte töötajate brutopalk 2018 aastal oli 313 431 eurot (2017.aastal 281 174 eurot).

Keskmine töötajate arv oli 12 inimest, kes täidavad ülesandeid ettevõtte administratiivhuvides.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	338 272	689 743	2
Finantsinvesteeringud	0	39 924	3
Nõuded ja ettemaksed	344 631	226 039	4
Kokku käibevarad	682 903	955 706	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9 805	7 805	6
Finantsinvesteeringud	210 427	34 000	
Nõuded ja ettemaksed	1 042 499	643 497	4
Materiaalsed põhivarad	242 891	118 489	7
Kokku põhivarad	1 505 622	803 791	
Kokku varad	2 188 525	1 759 497	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	12 429	
Võlad ja ettemaksed	312 239	292 265	8
Kokku lühiajalised kohustised	312 239	304 694	
Kokku kohustised	312 239	304 694	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 378	15 378	9
Kohustuslik reservkapital	1 638	1 638	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 328 987	871 262	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	530 283	566 525	
Kokku omakapital	1 876 286	1 454 803	
Kokku kohustised ja omakapital	2 188 525	1 759 497	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	2 838 506	2 666 628	10
Muud äritulud	130 152	132 517	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 319 195	-1 231 415	
Mitmesugused tegevuskulud	-691 951	-623 572	
Tööjõukulud	-432 012	-380 350	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-54 801	-32 539	
Muud ärikulud	-8 538	-4 703	
Ärikasum (kahjum)	462 161	526 566	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-7 623	10 340	
Intressitulud	40 527	16 771	
Intressikulud	-82	-331	
Muud finantstulud ja -kulud	50 000	40 679	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	544 983	594 025	
Tulumaks	-14 700	-27 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	530 283	566 525	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 2018.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 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.

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 2018 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% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte 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 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. 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. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulud) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortiseeritakse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Kasutusrendimaksud 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 kaasnevad 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	11 147	8 831
Arvelduskontod	327 125	680 912
Kokku raha	338 272	689 743

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	65 143	65 143
Soetamine	20 604	20 604
Müük müügihinnas või lunastamine	-56 163	-56 163
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	10 340	10 340
31.12.2017	39 924	39 924
Kajastatud õiglases väärtuses	39 924	39 924
Soetamine	0	0
Müük müügihinnas või lunastamine	-37 049	-37 049
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-2 875	-2 875
31.12.2018	0	0

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	141 284	141 284	0
Ostjatelt laekumata arved	157 848	157 848	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-16 564	-16 564	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 158 728	139 065	1 019 663
Muud nõuded	62 824	46 465	16 359
Laenunõuded	60 815	44 665	16 150
Intressinõuded	326	117	209
Viitlaekumised	1 683	1 683	0
Ettemaksed	24 294	17 817	6 477
Tulevaste perioodide kulud	17 817	17 817	0
Muud makstud ettemaksed	6 477	0	6 477
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 387 130	344 631	1 042 499

	31.12.2017	Jaotus järelejäanud 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

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	2 200	
Käibemaks	12 352	14 949
Üksikisiku tulumaks	4 983	4 394
Erisoodustuse tulumaks	1 199	171
Sotsiaalmaks	11 454	8 606
Kohustuslik kogumispension	479	432
Töötuskindlustusmaksed	543	455
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	33 210	29 007

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
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	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	80
14498593	Uus Maa Ärikinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaravahendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Müük	31.12.2018
OÜ Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa	2 749			2 749
Uus Maa Invest OÜ	2 556			2 556
Uus Maa Äripinnad OÜ	2 500		-500	2 000
Uus Maa Ärikinnisvara OÜ	0	2 500		2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 805	2 500	-500	9 805

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Uus Maa Ärikinnisvara OÜ	100	30.05.2018	2 500

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Uus Maa Äripinnad OÜ	20	500	0

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused		16 850	16 850	168 175	185 025
Amortisatsioonikulu	-18 847	-686	-19 533	-28 291	-47 824
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-11 612	-11 612		-11 612
Müügid		-1 187	-1 187		-1 187
31.12.2018					
Soetusmaksumus	104 067	103 282	207 349	212 903	420 252
Akumuleeritud kulum	-80 134	-67 446	-147 580	-29 781	-177 361
Jääkmaksumus	23 933	35 836	59 769	183 122	242 891

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2018	2017
Masinad ja seadmed	650	1 385
Arvutid ja arvutisüsteemid	650	1 385
Kokku	650	1 385

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	194 408	194 408	
Võlad töövõtjatele	57 722	57 722	
Maksuvõlad	33 210	33 210	5
Muud võlad	26 899	26 899	
Muud viitvõlad	26 899	26 899	
Kokku võlad ja ettemaksed	312 239	312 239	
	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	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	15 378	15 378
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 838 506	2 666 628
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 838 506	2 666 628
Kokku müügitulu	2 838 506	2 666 628
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaravahendus	1 944 204	1 837 540
Kinnisvara hindamine	894 139	829 088
Konsultatsioon, muud teenused	163	0
Kokku müügitulu	2 838 506	2 666 628

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	320 943	283 959
Sotsiaalmaksud	111 069	96 391
Kokku tööjõukulud	432 012	380 350
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	16	14
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	13	11
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Dimension OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	15 808	0	14 920
Tütarettevõtjad	1 158 567		638 266	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	161	4 312		6 519
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		7 832	11 658	6 201

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad				
Uus Maa Invest OÜ	187 000	4%	euro	
Uus Maa Äripinnad OÜ	245 000	6%	euro	24.05.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Uus Maa Property Advisors	1 300	4%	euro	11.05.2018

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

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	56 495	0	36 961	0
Tütarettevõtjad	833	149 296	5 277	31 564
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 189	56 010	65 973	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 669	0	22 574	68 924

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	75 168	92 704

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 2018 oli 1 859 270 (seisuga 31.detsember 2017 oli 1 437 787) eurot. Maksimaalne summa, mis oleks võimalik dividendidena välja maksta, on 1 487 416 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 371 854 eurot.

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa käendab tütaretevõtte Uus Maa Äripinnad OÜ kohustusi summas 125 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2019

Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA (registrikood: 10307231) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIKA ERIK SUCKSDORFF	Juhatuse liige	28.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, 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 ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. 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 asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse 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 31.12.2018 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

28.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA (registrikood: 10307231) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNELI MARJAPUU	Vandeaudiitor	28.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 328 987
Aruandeaasta kasum (kahjum)	530 283
Kokku	1 859 270
Jaotamine	
Dividendideks	-250 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 859 270
Kokku	1 609 270

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	2838506	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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