

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Restate Property Advisors OÜ

registrikood: 12017388

tänavanimi, maja number: Tornimäe tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 5048098

e-posti aadress: info@umpa.eu

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 Kapitalirent	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

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

OÜ Uus Maa Property Advisors 2018. aasta käive oli 245 373 eurot (2017.aastal 218 672 eurot).
2018.majandusaasta lõppes 44 299 eurose kahjumiga (2017.aastal kahjum 4 813 eurot).

Juhatuse liikmetele arvestati 2018 aastal tasu 29 082 eurot (2017. aastal 14 847 eurot).

2018.aasta kahjum tekkis seoses ettevõtte reorganiseerimisega seotud kulutustega, mil lõpetati frantsiisileping Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ-ga, ning alustati tegevust iseseisva ettevõtteks, mistõttu olid ka stardikulutused kõrgemad. Kuna 2018.a. kahjum ja negatiivne omakapital ei ole toonud kaasa pikaajalist maksejõuetust, puudub vajadus pankroti väljakuulutamiseks.
Rahavoo ja omakapitali taastumine toimub järk-järgult 2019 ja 2020 aasta jooksul.

2019.aastal jätkatakse põhitegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 561	25 286	
Nõuded ja ettemaksed	24 061	35 247	2
Kokku käibevarad	31 622	60 533	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	2 259	3 693	4
Kokku põhivarad	2 259	3 693	
Kokku varad	33 881	64 226	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	19 242	1 175	5
Võlad ja ettemaksed	56 438	43 504	6
Kokku lühiajalised kohustised	75 680	44 679	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 134	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	2 134	
Kokku kohustised	75 680	46 813	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0	19 726	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-44 299	-4 813	
Kokku omakapital	-41 799	17 413	
Kokku kohustised ja omakapital	33 881	64 226	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	245 373	218 672	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-188 674	-113 582	
Mitmesugused tegevuskulud	-55 490	-77 468	
Tööjõukulud	-38 679	-19 747	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 558	-2 300	4
Muud ärikulud	-412	-267	
Ärikasum (kahjum)	-40 440	5 308	
Intressikulud	-131	-123	
Muud finantstulud ja -kulud	0	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-40 571	5 187	
Tulumaks	-3 728	-10 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-44 299	-4 813	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Restate Property Advisors OÜ 2018.aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne, mis 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.

Restate Property Advisors OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi 1.

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 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.

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 nüüdiseväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdiseväärtuse 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 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 müügiotol põhivaraks ja kajastatakse bilansis käibevarana. Müügiotol põhivara kajastatakse bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640**Rendid**

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooniperioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulud kajastatakse raamatupidamises siis, kui müüdud 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

Aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- o olulist mõju omavad omanikud
- 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)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 469	13 469
Nõuded seotud osapoolte vastu	7 034	7 034
Muud nõuded	800	800
Ettemaksed	2 758	2 758
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 061	24 061
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	26 365	26 365
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Muud nõuded	1 118	1 118
Ettemaksed	7 764	7 764
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 247	35 247

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	10 000
Käibemaks	2 756	286
Üksikisiku tulumaks	750	785
Erisoodustuse tulumaks	108	0
Sotsiaalmaks	1 777	1 616
Kohustuslik kogumispension	97	110
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 488	12 797

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2016				
Soetusmaksumus	9 167	3 758	12 925	12 925
Akumuleeritud kulum	-5 042	-1 890	-6 932	-6 932
Jääkmaksumus	4 125	1 868	5 993	5 993
Amortisatsioonikulu	-1 833	-467	-2 300	-2 300
31.12.2017				
Soetusmaksumus	9 167	1 868	11 035	11 035
Akumuleeritud kulum	-6 875	-467	-7 342	-7 342
Jääkmaksumus	2 292	1 401	3 693	3 693
Ostud ja parendused	0	1 124	1 124	1 124
Amortisatsioonikulu	-1 833	-725	-2 558	-2 558
31.12.2018				
Soetusmaksumus	9 167	2 993	12 160	12 160
Akumuleeritud kulum	-8 708	-1 193	-9 901	-9 901
Jääkmaksumus	459	1 800	2 259	2 259

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Subaru Legacy	2 134	2 134		6 kuu EURIBOR + 3,32% aastas	EUR	01.04.2019
Kapitalirendinõuded kokku	2 134	2 134				

Aruandekohustuslane kui rentnik

--

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Subaru Legacy	3 310	1 175	2 135	6 kuu EURIBOR + 3,32% aastast	EUR	01.04.2019
Kapitalirendikohustised kokku	3 310	1 175	2 135			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	458	2 292
Kokku	458	2 292

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	48 904	48 904
Võlad töövõtjatele	2 000	2 000
Maksuvõlad	5 488	5 488
Muud võlad	46	46
Intressivõlad	46	46
Kokku võlad ja ettemaksed	56 438	56 438

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 257	13 257
Võlad töövõtjatele	2 000	2 000
Maksuvõlad	12 797	12 797
Muud võlad	15 447	15 447
Saadud ettemaksed	3	3
Kokku võlad ja ettemaksed	43 504	43 504

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	245 373	218 672
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	245 373	218 672
Kokku müügitulu	245 373	218 672
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärikinnisvara vahendus, investeringute konsultatsioonid, projektijuhtimine	245 373	218 672
Kokku müügitulu	245 373	218 672

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	29 082	14 847
Sotsiaalmaksud	9 597	4 900
Kokku tööjõukulud	38 679	19 747
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 117	16 996	70	2 947
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	26 063	18 500

2018	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
ettevõtjalt laen	14 950

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	69 627	17 743	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	49 249	36 465

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017

Arvestatud tasu	29 082	14 847
-----------------	--------	--------

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.11.2019

Restate Property Advisors OÜ (registrikood: 12017388) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARDI ROOSIMAA	Juhatuse liige	22.11.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-44 299
Kokku	-44 299
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-44 299
Kokku	-44 299

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-44 299
Kokku	-44 299
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-44 299
Kokku	-44 299

2018.aasta kahjum tekkis seoses ettevõtte reorganiseerimisega seotud kulutustega, mis ei ole toonud kaasa pikaajalist maksejõuetust, seetõttu puudub vajadus pankroti väljakuulutamiseks. Omakapitali taastumine toimub järk-järgult 2019 ja 2020 aasta jooksul.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	245373	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Allan Kool	37708130290	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	375 EUR (Lihtomand)
Ardi Roosimaa	36909250307	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	750 EUR (Lihtomand)
Keit Pihl	37311050266	Liikva küla, Harku vald, Harju maakond, Eesti	750 EUR (Lihtomand)
Risto Abel	37409130297	Laagri alevik, Saue vald, Harju maakond, Eesti	375 EUR (Lihtomand)
Tomas Salamäe	38906010290	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5048098
E-posti aadress	info@umpa.eu