

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Osaühing Uus

**registrikood:** 10989288

**tänavanimi,**

**maja ja korteri number:** Uus tn 29-2

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10111

**telefon:** +372 6406851, +372 5047417

**faks:** +372 6406853

**e-posti aadress:** tonu.pullerits@gmail.com

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 6  |
| Lisa 2 Raha                                 | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 10 |
| Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad     | 10 |
| Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad     | 10 |
| Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud   | 11 |
| Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud             | 12 |
| Lisa 9 Materiaalsed põhivarad               | 12 |
| Lisa 10 Laenukohustised                     | 13 |
| Lisa 11 Võlad ja ettemaksed                 | 14 |
| Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad   | 14 |
| Lisa 13 Osakapital                          | 14 |
| Lisa 14 Müügitulu                           | 15 |
| Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 15 |
| Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud           | 15 |
| Lisa 17 Tööjõukulud                         | 16 |
| Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud         | 16 |
| Lisa 19 Seotud osapooled                    | 16 |
| Lisa 20 Ettevõtte likviidsus                | 18 |
| Aruande allkirjad                           | 19 |
| Vandeaudiitori aruanne                      | 20 |

## Tegevusaruanne

### Sissejuhatus

2020.a. jätkus äritegevus hoonete haldamisel ja kinnisvara arenduse osas. Tegevuskeskkonna üldine makromajanduslik areng OÜ Uus majandustulemustele olulist mõju ei avaldanud. OÜ Uus põhitegevus ei ole hooajaline ning majandustegevus pole tsükliline. OÜ Uus majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnenud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

### Tulud

2020.a. aastal oli müügitulu 79 130 eurot (2019: 37 734 eurot). Äritegevus on stabiilne.

### Kulud

2020.a. aastal olid ärikulud 100 734 eurot (2019: 55 735 eurot).

### Kasum

2020.a. aastal oli tegevuskahjum -7 104 eurot (2019.a. tegevuskahjum -18 001 eurot) ja puhaskasum 170 613 eurot (2019: 10 054 eurot).

### Tütar- ja sidusettevõtted

OÜ Uus omab 50%-st osalust sidusettevõttes OÜ Elias. 2020. aastal omandas 100% osalusega tütaretevõtte Uus RE Holding OÜ.

### Personal

2020. aastal oli OÜ-l Uus 3 osalise tööajaga töötajat (2019: 3 osalise tööajaga töötajat), kelle töötasuks arvestati 10 780 eurot (2019: 15 130 eurot). Juhatusel liikmetele arvestati 2020.a. juhatuse liikme tasu 3 240 eurot (2019: 6 131 eurot).

### Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2020.a. põhiliseks suunaks on jätkata hallatavate hoonete võimalikult efektiivset haldamist ning jätkuvalt uurida võimalusi kinnisvarainvesteeringuteks.

Suhtarvude baasil saab lõppenud majandusaastat iseloomustada järgnevalt:

|                       | 2020    | 2019   |                                      | 2020 | 2019 |
|-----------------------|---------|--------|--------------------------------------|------|------|
| Müügi- ja äritulu (€) | 93 630  | 37 734 | Lühiajaliste kohustiste kattekordaja | 0,3  | 0,7  |
| Puhasrentaabilus %    | 215,6   | 26,6   | ROA %                                | 4,8  | 0,3  |
| Puhaskasum (€)        | 170 613 | 10 054 | ROE %                                | 5,5  | 0,3  |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum (-kahjum) / müügitulu \* 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised.

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku \* 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku \* 100

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       | 31.12.2019       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 105 670          | 116 833          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 8 060            | 5 240            | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>113 730</b>   | <b>122 073</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 2 096 418        | 2 152 287        | 5,6     |
| Finantsinvesteeringud                        | 1 216 201        | 824 024          | 7       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 72 000           | 0                | 8,13    |
| Materiaalsed põhivarad                       | 44 072           | 46 133           | 9       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>3 428 691</b> | <b>3 022 444</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>3 542 421</b> | <b>3 144 517</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 412 634          | 169 634          | 10      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 25 548           | 13 257           | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>438 182</b>   | <b>182 891</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>438 182</b>   | <b>182 891</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 180 000          | 175 189          | 13      |
| Ülekurss                                     | 135 738          | 68 549           | 13      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 19 696           | 19 696           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 598 192        | 2 688 138        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 170 613          | 10 054           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>3 104 239</b> | <b>2 961 626</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>3 542 421</b> | <b>3 144 517</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020           | 2019           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 79 130         | 37 734         | 14      |
| Muud äritulud                               | 14 500         | 0              |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -52 998        | -12 372        | 15      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -23 417        | -13 165        | 16      |
| Tööjõukulud                                 | -18 734        | -28 398        | 17      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -5 585         | -1 800         | 9       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-7 104</b>  | <b>-18 001</b> |         |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | 44 131         | 5 530          | 6       |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 90 629         | 29 877         | 7       |
| Intressitulud                               | 44 022         | 36 677         |         |
| Intressikulud                               | -193           | -691           |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -872           | -43 338        | 18      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>170 613</b> | <b>10 054</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>170 613</b> | <b>10 054</b>  |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Uus 2020 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhiolemus on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

OÜ Uus kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on äriühingu 2020.a. aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta. Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustisi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksud, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), aruandekuupäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

### Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiad ja muud omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad loetakse ettevõtetele, mille üle ettevõttele on valitsev mõju. Tütar- ja sidusettevõtjat loetakse ettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütar- ja sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil).

Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused tütar- ja sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel) ning investeeringuobjekti varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt emaettevõtja osaluse suurusle. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara

väärtuse langus.

Juhul kui kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütarettevõtte aruannetes kasutatavad arvestuspõhimõtted erinevad emaettevõtte aruannetes kasutatavatest arvestuspõhimõtetest, tuleb enne kapitaliosaluse meetodi rakendamist teha tütarettevõtte aruannetes vajalikud korrektuurid, et viia need kooskõlla emaettevõtte arvestuspõhimõtetega.

Juhul kui emaettevõtja osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütarettevõtte kahjumis ületab tütarettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui emaettevõtja on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütarettevõtte kohustisi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustist kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid tütarettevõtte vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Osalist omandatud tütarettevõtte varades ja kohustistes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Tütarettevõtete aktsiad või osad“.

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui investor omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil).

Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o. omandatud netovara) arvele nende õiglasel väärtusel ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringuid sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses ning korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes sidusettevõtja omakapitalis.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel „Muud ärikulud“/„Muud äritulud“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 447 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Muud masinad ja seadmed 5 aastat, autod 10 aastat.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 447

### Finantskohustised

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

### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

### Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80). Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2021.a. netodividendidena välja maksta 1/3 perioodil 2018-2020 jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

### Seotud osapooled

OÜ Uus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

ainuosanikku;

tütarettevõtet;

sidusettevõtet;

tegevjuhtkonda;

eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2020     | 31.12.2019     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Arvelduskontod    | 105 247        | 116 833        |
| Kassa             | 423            | 0              |
| <b>Kokku raha</b> | <b>105 670</b> | <b>116 833</b> |



### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 4 261        | 4 261          |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 7 078        | 7 078          |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | -2 817       | -2 817         |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 1 478        | 1 478          | 19      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 845          | 845            | 4       |
| Ettemaksed                         | 1 476        | 1 476          |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 1 476        | 1 476          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>8 060</b> | <b>8 060</b>   |         |
|                                    |              |                |         |
|                                    | 31.12.2019   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu               | 2 544        | 2 544          |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 5 361        | 5 361          |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | -2 817       | -2 817         |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 1 478        | 1 478          | 19      |
| Ettemaksed                         | 1 218        | 1 218          |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 1 218        | 1 218          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>5 240</b> | <b>5 240</b>   |         |

Kirje "Nõuded ostjate vastu" sisaldab nõudeid seotud osapooltele summas 2 027 eurot (31.12.2019.a. 2 544 eurot) - lisa 19.

Kirje "Nõuded seotud osapoolte vastu" sisaldab nõuet omanikule summas 1 478 eurot (31.12.2019.a. 1 478 eurot) - lisa 19.

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2020 |              | 31.12.2019   |
|-----------------------------------------------|------------|--------------|--------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 845        | 0            | 261          |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 502          | 1 566        |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 857          | 2 673        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 46           | 158          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0          | 62           | 169          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>845</b> | <b>1 467</b> | <b>4 827</b> |

## Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                                     |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|-------------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                      | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                                     | 31.12.2019       | 31.12.2020 |
| 14878930                                               | Uus RE Holding OÜ      | Eesti      | Kinnisvarainvesteeringute juhtimine | 0                | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |            |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|----------------|----------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2019 | Omandamine     | 31.12.2020     |
| Uus RE Holding OÜ                                                     | 0          | 256 000        | 256 000        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>0</b>   | <b>256 000</b> | <b>256 000</b> |

Tütarettevõtja omandati sidusettevõtja OÜ-ga Elias sõlmitud jagunemislepingu tulemusena (vt. ka lisa 6).

## Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020 |                        |            |                                 |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|---------------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                  | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                        |            |                                 | 31.12.2019       | 31.12.2020 |
| 10235365                                                     | ELIAS OÜ               | Eesti      | Kinnisvaraga seonduvad tehingud | 50               | 50         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |            |                                        |               |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|----------------------------------------|---------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2019 | Dividendid | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | Muud muutused | 31.12.2020 |
| ELIAS OÜ                                                       | 2 152 287  | -100 000   | 44 131                                 | -256 000      | 1 840 418  |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 2 152 287  | -100 000   | 44 131                                 | -256 000      | 1 840 418  |

Elias OÜ jagunemise tulemusena vähenes OÜ Uus investering Elias OÜ-sse ning OÜ Uus omandas 100% osalusega tütarettevõtja.

## Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                           |                 |                |                |                | Kokku          |
|-------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                           | Aktsiad ja osad | Fondiosakud    | Võlakirjad     | Muud           |                |
| <b>31.12.2018</b>                         | 137 169         | 335 053        | 300 000        | 97 858         | 870 080        |
| Soetamine                                 | 140 595         | 0              | 400 003        | 35 345         | 575 943        |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -225 929        | -185 053       | -203 984       | -42 925        | -657 891       |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | -663            | 3 031          | 7 851          | 19 658         | 29 877         |
| Muud                                      | 0               | 0              | 0              | 6 015          | 6 015          |
| <b>31.12.2019</b>                         | <b>51 172</b>   | <b>153 031</b> | <b>503 870</b> | <b>115 951</b> | <b>824 024</b> |
| Kajastatud õiglases väärtuses             | 51 172          | 153 031        | 400 000        | 115 951        | 720 154        |
| Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses | 0               | 0              | 103 870        | 0              | 103 870        |

  

|                                           |                 |                |                |                | Kokku            |
|-------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
|                                           | Aktsiad ja osad | Fondiosakud    | Võlakirjad     | Muud           |                  |
| <b>31.12.2019</b>                         | 51 172          | 153 031        | 503 870        | 115 951        | 824 024          |
| Soetamine                                 | 1 494 670       | 0              | 258 700        | 118 639        | 1 872 009        |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -1 401 138      | 0              | -98 597        | -87 513        | -1 587 248       |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 51 572          | 22 194         | -5 273         | 22 136         | 90 629           |
| Muud                                      | 0               | 0              | 0              | 16 787         | 16 787           |
| <b>31.12.2020</b>                         | <b>196 276</b>  | <b>175 225</b> | <b>658 700</b> | <b>186 000</b> | <b>1 216 201</b> |
| Kajastatud õiglases väärtuses             | 196 276         | 175 225        | 658 700        | 186 000        | 1 216 201        |

Veerus "Muud" on kajastatud portfelli halduse lepingu tulem.

Õiglases väärtuses kajastatud finantsinvesteeringute õiglase väärtuse aluseks 31.12.2020 ja 31.12. 2019 on nende noteeritud börsihinnad

## Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |        |
|-------------------------|--------|
|                         |        |
| <b>31.12.2019</b>       | 0      |
| Ostud ja parendused     | 72 000 |
| <b>31.12.2020</b>       | 72 000 |

2020.a. suurendati osakapitali mitterahalise sissemakse teel. Mitterahalise sissemakse moodustas kinnisvarainvesteering, mille väärtus hindamisakti alusel oli 72 000 eur -lisa 13.

## Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                    |                            |                    | Kokku  |
|---------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------|
|                     | Transpordivahendid | Arvutid ja arvutisüsteemid | Masinad ja seadmed |        |
| <b>31.12.2018</b>   |                    |                            |                    |        |
| Soetusmaksumus      | 0                  | 3 975                      | 3 975              | 3 975  |
| Akumuleeritud kulum | 0                  | -2 261                     | -2 261             | -2 261 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                  | 1 714                      | 1 714              | 1 714  |
|                     |                    |                            |                    |        |
| Ostud ja parendused | 46 219             | 0                          | 46 219             | 46 219 |
| Amortisatsioonikulu | -1 154             | -646                       | -1 800             | -1 800 |
|                     |                    |                            |                    |        |
| <b>31.12.2019</b>   |                    |                            |                    |        |
| Soetusmaksumus      | 46 219             | 3 975                      | 50 194             | 50 194 |
| Akumuleeritud kulum | -1 154             | -2 907                     | -4 061             | -4 061 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 45 065             | 1 068                      | 46 133             | 46 133 |
|                     |                    |                            |                    |        |
| Ostud ja parendused |                    | 3 524                      | 3 524              | 3 524  |
| Amortisatsioonikulu | -4 622             | -963                       | -5 585             | -5 585 |
|                     |                    |                            |                    |        |
| <b>31.12.2020</b>   |                    |                            |                    |        |
| Soetusmaksumus      | 46 219             | 7 499                      | 53 718             | 53 718 |
| Akumuleeritud kulum | -5 776             | -3 870                     | -9 646             | -9 646 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 40 443             | 3 629                      | 44 072             | 44 072 |

## Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Omanik                           | 238 000    | 238 000                           |                     |             | 0%           | EUR         | 31.12.2020  | 19      |
| Seotud osapooled                 | 120 000    | 120 000                           |                     |             | 0%           | EUR         | 31.12.2020  | 19      |
| Äriühingud                       | 29 634     | 29 634                            |                     |             | 8%           | EUR         | 18.12.2018  |         |
| Seotud osapoolte äriühingud      | 25 000     | 25 000                            |                     |             | 5%           | EUR         | 28.05.2019  | 19      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 412 634    | 412 634                           |                     |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 412 634    | 412 634                           |                     |             |              |             |             |         |
|                                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Omanik                           | 115 000    | 115 000                           |                     |             | 0%           | EUR         | 31.12.2019  | 19      |
| Äriühingud                       | 29 634     | 29 634                            |                     |             | 8%           | EUR         | 18.12.2018  |         |
| Seotud osapoolte äriühingud      | 25 000     | 25 000                            |                     |             | 5%           | EUR         | 28.05.2019  | 19      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 169 634    | 169 634                           |                     |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 169 634    | 169 634                           |                     |             |              |             |             |         |

## Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 11 069        | 11 069         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 540         | 1 540          |         |
| Maksuvõlad                       | 1 467         | 1 467          | 4       |
| Muud võlad                       | 3 473         | 3 473          |         |
| Intressivõlad                    | 3 473         | 3 473          |         |
| Saadud ettemaksed                | 7 999         | 7 999          |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 2 261         | 2 261          |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 5 738         | 5 738          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>25 548</b> | <b>25 548</b>  |         |

  

|                                  | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 1 636         | 1 636          |         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 838         | 1 838          |         |
| Maksuvõlad                       | 4 827         | 4 827          | 4       |
| Muud võlad                       | 4 956         | 4 956          |         |
| Intressivõlad                    | 3 473         | 3 473          |         |
| Muud viitvõlad                   | 1 483         | 1 483          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>13 257</b> | <b>13 257</b>  |         |

Kirje "Võlad tarnijatele" sisaldab kohustusi seotud osapoolte ees summas 42 eurot (31.12.2019.a. 63 eurot)-lisa 19.

Kirje "Intressivõlad" sisaldab kohustusi seotud osapoolte ees summas 1 248 eurot (31.12.2019.a. 1 248 eurot)-lisa 19.

Kirje "Muud viitvõlad" sisaldab kohustusi sidusettevõtja ees summas 0 eurot (31.12.2019.a. 1 483 eurot)- lisa 19.

## Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2020       | 31.12.2019       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 2 215 044        | 2 158 554        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 553 761          | 539 638          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>2 768 805</b> | <b>2 698 192</b> |

## Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 180 000    | 175 189    |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

2020.a. suurendati osakapitali mitterahalise sissemakse teel. Mitterahalise sissemakse moodustas kinnisvarainvesteering, mille väärtus hindamisakti alusel oli 72 000 eur -lisa 8. Summa jagunes järgnevalt: 4 811 eur- osakapitali suurenemine, 67 189 eur- ülekurs.

## Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

|                                                                  | 2020          | 2019          |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes                      |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                                     |               |               |
| Eesti                                                            | 79 130        | 37 734        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>                       | <b>79 130</b> | <b>37 734</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                           | <b>79 130</b> | <b>37 734</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                                    |               |               |
| Tulud hooldustasudest                                            | 64 335        | 23 203        |
| Muud teenused, s.h. kommunaal-,elekt-,side<br>jm.hooldusteenused | 14 795        | 14 531        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                           | <b>79 130</b> | <b>37 734</b> |

## Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2020          | 2019          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügi eesmärgil ostetud kaubad                   | 52 411        | 11 940        |
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 587           | 432           |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>52 998</b> | <b>12 372</b> |

## Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2020          | 2019          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Hooldustööde kulud                     | 1 889         | 823           |
| Remondikulud                           | 1 052         | 0             |
| Kinnisvarateenuste kulud               | 3 946         | 0             |
| Pangateenuste kulud                    | 3 442         | 2 609         |
| Muud                                   | 13 088        | 9 733         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>23 417</b> | <b>13 165</b> |

## Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2020          | 2019          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                            | 14 020        | 21 261        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 4 713         | 7 137         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>18 733</b> | <b>28 398</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 2             | 2             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |               |               |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 2             | 2             |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1             | 1             |

## Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2020        | 2019           |
|------------------------------------------|-------------|----------------|
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest   | -1 055      | -755           |
| Dividenditulud                           | 183         | 2 327          |
| Muud finantskulud                        | 0           | -44 910        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>-872</b> | <b>-43 338</b> |

## Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2020 |            | 31.12.2019 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                                         | 936        | 0          | 936        | 1 478      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 2 569      | 238 042    | 3 086      | 115 063    |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 146 248    | 0          | 26 248     |

Laenud



| 2020                                                                                                                                                    | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        |               |                             |              |             |             |
| Omanik                                                                                                                                                  | 333 000       | -210 000                    | 0%           | EUR         | 31.12.2020  |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |                             |              |             |             |
| Omaniku pereliige                                                                                                                                       | 140 000       | 20 000                      | 0%           | EUR         | 31.12.2020  |

| 2019                                                                                                                                                    | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Sidusettevõtjad                                                                                                                                         |               |                             |              |             |             |
| Sidusettevõtja                                                                                                                                          | 100 000       | -100 000                    | 0%           | EUR         | 27.06.2019  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        |               |                             |              |             |             |
| Omanik                                                                                                                                                  | 565 000       | -848 000                    | 0%           | EUR         | 31.12.2019  |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |                             |              |             |             |
| Omaniku pereliige                                                                                                                                       | 0             | -66 000                     | 0%           | EUR         | 31.12.2019  |

#### Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

|                                                                                                                                  | 2020                      |                            | 2019                      |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                  | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 412                       | 9 360                      | 823                       | 8 700                      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 172                       | 20 522                     | 0                         | 29 034                     |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2020  | 2019  |
| Arvestatud tasu                                                               | 3 240 | 6 131 |

Juhatuse liikmetele ei ole ette nähtud soodustusi ega kompensatsiooni või lahkumishüvitiste tasumist teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel.

Nõuete ja kohustuste sisu on avaldatud lisades 3,10 ja 11.

Antud laenudelt seotud osapooltele arvestati 2019.a intressitulu 0 eurot

(2019.a. 1 537 eurot). Seotud osapooltelt saadud laenude intressikulu oli 2020.a. 0 eurot (2019.a. 506 eurot).

Kohustised veerus " Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva

või olulise mõju all olevad ettevõtjad" summas 146 248 eurot koosnevad laenukohustisest omaniku pereliikmetega seotud äriühingu ees summas 25 000 eurot, laenukohustisest pereliikme ees summas 120 000 eurot ning äriühingu intressikohustisest summas 1 248 eurot (31.12.2019.a. 26 248 eurot, sellest laenukohustis omaniku pereliikmetega seotud äriühingu ees summas 25 000 eurot ning äriühingu intressikohustisest summas 1 248 eurot). Kohustised veerus "Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad" summas 115 063 eurot koosneb laenukohustisest 238 000 eurot ja võlast tarnijale 42 eurot (31.12.2019.a. koosneb laenukohustisest 115 000 eurot ja võlast tarnijale 63 eurot). Nõuded veerus "Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad" summas 2 569 eurot sisaldab 1 478 euro suurust nõuet omanikule (31.12.2019.a. 1 478 eurot.)

## Lisa 20 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2020 ületasid OÜ Uus lühiajalised kohustused käibevara 324 452 euro võrra. Majandusüksuse raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele 2021.aastal majandusraskusi, kuna majandusüksus suudab katta kõik lühiajalised kohustused kolmandate osapoolte ees. Muuhulgas kuulub järgneval aruandeperioodil tagasimaksmisele laenukohustusi kokku summas 210 000 eurot ettevõtte ainuomanikule ja summas 145 000 eurot seotud osapooltele, milliste summade osas on ainuomanikul võimalik ettevõtte likviidsust juhtida arvestades kohustusi kolmandate osapoolte ees.

OÜ Uus igapäevase majandustegevuse rahavood katavad jooksvaid kulutusi.

Tulenevalt eeltoodust on juhatus seisukohal, et OÜ-l Uus aruandekuupäeva seisuga likviidsusprobleeme ei esine.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.07.2021

**Osaühing Uus (registrikood: 10989288) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TÕNU PULLERITS     | Juhatuse liige     | 30.07.2021           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu Uus osanikule

Oleme üle vaadanud osaühingu Uus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

### Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatuse läbi kooskõlas ülevaatuse 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 kohustatud järgima ka asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuse 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

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt osaühingu Uus finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

30.07.2021

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Uus (registrikood: 10989288) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TOOMAS VILLEMS     | Vandeaudiitor      | 30.07.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 598 192        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 170 613          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>2 768 805</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                    | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms) | 68321      | 79130           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Tõnu Pullerits | 35610210217                         | Eesti             | 180000 EUR (Lihtomand)    |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                     |
|-----------------|--------------------------|
| Telefon         | +372 6406851             |
| Faks            | +372 6406853             |
| Mobiiltelefon   | +372 5047417             |
| E-posti aadress | tonu.pullerits@gmail.com |