

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing Uus

registrikood: 10989288

tänava nimi, Uus tn 29-2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Lisa 18 Ettevõtte likviidsus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2016.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 ilmnenuid valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Tulud

2016.a. aastal oli müügitulu 51 425 eurot (2015:31 070 eurot) . Äritegevus on stabiilne.

Kulud

2016.a. aastal olid ärikulud 39 941 eurot (2015:19 989 eurot).

Kasum

2016.a. aastal oli tegevuskasum 11 484 eurot (2015:11 081 eurot) ja puhaskasum 80 286 eurot (2015:342 166 eurot).

Tütar- ja sidusettevõtted

OÜ Uus omab 50%-st osalust sidusettevõttes OÜ Elias.

Personal

2016. aastal oli OÜ-l Uus 1 osalise tööajaga töötaja (2015: 1 osalise tööajaga töötaja), kelle töötasuks maksti 1 067 eurot (2015:1 067 eurot). Juhatare liikmetele 2016.a. tasu ei makstud (2015:0 eurot).

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2017.a. põhiliseks suunaks on jätkata hallatavate hoonete võimalikult efektiivset haldamist ning jätkuvalt uurida võimalusi kinnisvarainvesteeringuteks.

Suhtarvude baasil saab lõppenud majandusaastat iseloomustada järgnevalt:

	2016	2015		2016	2015
Müügi- ja äritulu (€)	51 425	31 070	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,2	0,2
Puhasrentaablus %	156,1	1101,3	ROA %	2,7	11,9
Puhaskasum (€)	80 286	342 166	ROE %	2,8	12,3

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 702	15 336	2
Nõuded ja ettemaksud	4 099	2 076	3
Kokku käibevarad	21 801	17 412	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 146 236	2 093 516	5
Finantsinvesteeringud	798 551	767 961	6
Materiaalsed põhivarad	2 967	3 753	7
Kokku põhivarad	2 947 754	2 865 230	
Kokku varad	2 969 555	2 882 642	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	121 000	86 000	8
Võlad ja ettemaksud	2 260	2 136	9
Kokku lühiajalised kohustised	123 260	88 136	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 529	15 026	8
Kokku pikaajalised kohustised	16 529	15 026	
Kokku kohustised	139 789	103 162	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	175 189	175 189	11
Ülekurss	68 549	68 549	
Kohustuslik reservkapital	19 696	19 696	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 486 046	2 173 880	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 286	342 166	
Kokku omakapital	2 829 766	2 779 480	
Kokku kohustised ja omakapital	2 969 555	2 882 642	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	51 425	31 070	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 068	-10 456	13
Mitmesugused tegevuskulud	-27 160	-7 068	14
Tööjõukulud	-1 428	-1 427	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 285	-1 025	7
Muud ärikulud	0	-13	
Ärikasum (kahjum)	11 484	11 081	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	82 720	315 462	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-38 980	36 202	6
Intressikulud	-1 509	-46 317	8
Muud finantstulud ja -kulud	26 571	25 738	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	80 286	342 166	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 286	342 166	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Uus kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on äriühingu 2016.a aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2016.a. aastaaruande koostamisel on võrreldes eelmise aruandeperioodiga muudetud aruande esitusviisi. Varasema täismahus aastaaruande asemel on OÜ Uus 2016.a. aastaaruanne koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega lühendatud väikeettevõtja aruandena, mille tulemusena senise nelja põhiaruande (bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne) asemel sisaldab aastaaruanne kaht põhiaruannet (bilanss ja kasumiaruanne).

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

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 bilansipäevast. 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 bilansipäeva.

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 usaldusväärset hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtuse ei ole usaldusväärset 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

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 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 õiglases väärtuses 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 algset 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 edasi 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 vähendamisenä.

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 akumuleeritud 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 tööjõudlust 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.

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 finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste 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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummal.

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.

Seotud osapooled

OÜ Uus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

ainuosanikku ;

sidusettevõtet;

tegevjuhtkonda;

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	17 702	15 336
Kokku raha	17 702	15 336

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 659	2 659	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	5 476	5 476	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 817	-2 817	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 264	1 264	0	0	4
Ettemaksed	176	176	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	176	176	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 099	4 099	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 896	1 896	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 713	4 713	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 817	-2 817	0	0	
Ettemaksed	180	180	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	180	180	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 076	2 076	0	0	

Kirje "Nõuded ostjate vastu" sisaldab nõudeid seotud osapooltele summas 286 eurot (31.12.2015.a. 257 eurot)-lisa 17.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	0	270	130
Üksikisiku tulumaks	0	35	35
Sotsiaalmaks	0	59	59
Töötuskindlustusmaksed	0	4	4
Ettemaksukonto jääk	1 264		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 264	368	228

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10235365	ELIAS OÜ	Eesti	Kinnisvaraga seonduvad tehingud	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
ELIAS OÜ	2 093 516	-30 000	82 720	2 146 236
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 093 516	-30 000	82 720	2 146 236

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2014	0	0	550 343	550 343
Soetamine	162 849	305 112	453 398	921 359
Müük müügihinnas või lunastamine	0	0	-912 175	-912 175
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	0	0	36 202	36 202
Muud	0	0	172 232	172 232
31.12.2015	162 849	305 112	300 000	767 961
Kajastatud õiglasest väärtuses	162 849	305 112	0	467 961
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	0	0	300 000	300 000

					Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2015	162 849	305 112	300 000	0	767 961
Soetamine	275 845	0	52 194	100 000	428 039
Müük müügihinnas või lunastamine	-323 510	-34 862	0	-97	-358 469
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-39 904	-1 500	-2 194	4 618	-38 980
31.12.2016	75 280	268 750	350 000	104 521	798 551
Kajastatud õiglasest väärtuses	75 280	268 750	0	104 521	448 551
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	0	0	350 000	0	350 000

Veerus "Muud" on kajastatud portfelli halduse lepingu tuleml.

Õiglasest väärtuses kajastatud finantsinvesteeringute õiglasest väärtuse aluseks 31.12.2016 ja 2015 on nende noteeritud börsihinnad.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	7 254	7 254	7 254
Akumuleeritud kulum	-4 130	-4 130	-4 130
Jääkmaksumus	3 124	3 124	3 124
Ostud ja parendused	1 654	1 654	1 654
Amortisatsioonikulu	-1 025	-1 025	-1 025
31.12.2015			
Soetusmaksumus	8 908	8 908	8 908
Akumuleeritud kulum	-5 155	-5 155	-5 155
Jääkmaksumus	3 753	3 753	3 753
Ostud ja parendused	499	499	499
Amortisatsioonikulu	-1 285	-1 285	-1 285
31.12.2016			
Soetusmaksumus	5 851	5 851	5 851
Akumuleeritud kulum	-2 884	-2 884	-2 884
Jääkmaksumus	2 967	2 967	2 967

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanik	55 000	55 000			0%	EUR	31.12.2016	17
Omaniku pereliige	66 000	66 000			0%	EUR	31.12.2016	17
Lühiajalised laenud kokku	121 000	121 000						
Pikaajalised laenud								
Omanik	16 529	0	16 529		0%	EUR	06.04.2018	17
Pikaajalised laenud kokku	16 529	0	16 529					
Laenukohustised kokku	137 529	121 000	16 529					
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanik	60 000	60 000			0%	EUR	27.06.2016	17
Omaniku pereliige	26 000	26 000			0%	EUR	31.12.2015	17
Lühiajalised laenud kokku	86 000	86 000						
Pikaajalised laenud								
Omanik	15 026	0	15 026		0%	EUR	06.04.2018	17
Pikaajalised laenud kokku	15 026	0	15 026					
Laenukohustised kokku	101 026	86 000	15 026					

Pikaajalist laenu diskonteeritakse sisemise intressiga 10%aastas. Aruandeperioodil arvestati sellelt laenult intressikulu 1 503 eurot (2015: 46 317 eurot).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 623	1 623	0	0	
Võlad töövõtjatele	28	28	0	0	
Maksuvõlad	368	368	0	0	4
Muud võlad	65	65	0	0	
Muud viitvõlad	65	65	0	0	
Saadud ettemaksed	176	176	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	176	176	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 260	2 260			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 629	1 629	0	0	
Võlad töövõtjatele	28	28	0	0	
Maksuvõlad	228	228	0	0	4
Muud võlad	71	71	0	0	
Muud viitvõlad	71	71	0	0	
Saadud ettemaksed	180	180	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	180	180	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 136	2 136	0	0	

Kirje "Võlad tarnijatele" sisaldab kohustusi seotud osapoolte ees summas 75 eurot (31.12.2015.a. 150 eurot)-lisa 17.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 053 066	2 012 837
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	513 266	503 209
Kokku tingimuslikud kohustised	2 566 332	2 516 046

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	175 189	175 189
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	51 425	31 070
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	51 425	31 070
Kokku müügitulu	51 425	31 070
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud hooldustasudest	16 296	16 296
Muud teenused, s.h. kommunaal-,elekter-,side jm.hooldusteenused	14 129	14 774
Tulud kinnisvara konsultatsioonidest	21 000	0
Kokku müügitulu	51 425	31 070

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	9 636	10 024
Müügi eesmärgil ostetud teenused	432	432
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	10 068	10 456

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	0	91
Hooldustööde kulud	806	751
Remondikulud	2 203	2 654
Kindlustuskulud	0	296
Juriidilised teenused	3 120	0
Kinnisvarateenused	17 680	0
Muud	3 351	3 276
Kokku mitmesugused tegevuskulud	27 160	7 068

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	1 067	1 067
Sotsiaalmaksud	361	360
Kokku tööjõukulud	1 428	1 427

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	1 750	3 886
Intressitulu	24 722	21 764
Dividenditulu	99	88
Kokku muud finantstulud ja -kulud	26 571	25 738

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	0	75	0	150
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	71 529	0	75 026
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	286	66 000	257	26 000

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omanik	35 000	-40 000	0%	EUR	31.12.2016
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omaniku pereliige	40 000	0	0%	EUR	31.12.2016

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omanik	29 000	-33 000	0%	EUR	31.12.2015
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omaniku pereliige	26 000	0	0%	EUR	31.12.2015

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	765	0	788	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	13 805	0	13 805
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 143	0	2 164

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

Pikaajalise laenukohustuse jääk - nominaalväärtusega 20 000 eurot - sisemiseks intressimääraks kinnitati juhtkonna poolt vastavasisulise hinnangu

alusel 10% aastas, mille tulemusena kajastub eelnimetatud kohustus bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, mille väärtuseks seisuga 31.12.2016.a. kujunes 16 529 eurot(31.12.2015.a. 15 026 eurot) (lisa 10).

Nõuete ja kohustuste sisu on avaldatud lisades 3,8 ja 9.

Lisa 18 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2016 ületasid OÜ Uus lühiajalised kohustused käibevara 101 459 euro võrra. Majandusüksuseraamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele 2017.aastal majandusraskusi, kuna Majandusüksus suudab katta kõik lühiajalised kohustused kolmandate osapoolte ees. Muuhulgas kuulub järgneval aruandeperioodil tagasimaksmisele laenukohustusi kokku summas 55 000 eurot ettevõtte ainuomanikule ja summas 66 000 seotud osapooltele, kes on kinnitanud, et neid nõudeid ei pöörata sissenõudmisele enne kui kohustused kolmandate osapoolte ees on tagatud ja täidetud. OÜ Uus igapäevase majandustegevuse rahavood katavad jooksivad kulutusi.

Tulenevalt eeltoodust on juhatus seisukohal, et OÜ-I Uus bilansipäeva seisuga likviidsusprobleeme ei esine.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2017

Osaühing Uus (registrikood: 10989288) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU PULLERITS	Juhatuse liige	21.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu Uus osanikule

Oleme üle vaadanud osaühingu Uus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, 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 16.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas ülevaatus töövõtude 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 olulistest 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. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis hõlmavad eelkõige järelepärimiste tegemist juhatusele ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane), analüütiliste protseduuride rakendamist ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt osaühingu Uus finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

21.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Osühing Uus (registrikood: 10989288) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	21.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 486 046
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 286
Kokku	2 566 332
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Kokku	50 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	51425	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tõnu Pullerits	35610210217	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	175189 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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