

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
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

2018.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

2018.a. aastal oli müügitulu 36 431 eurot (2017.:29 869 eurot) . Äritegevus on stabiilne.

Kulud

2018.a. aastal olid ärikulud 118 443 eurot (2017.:21 692 eurot).

Kasum

2018.a. aastal oli tegevuskahjum -82 012 eurot (2017.a. tegevuskasum:8 177 eurot) ja puhaskasum 63 371 eurot (2017.: 288 435 eurot).

Tütar- ja sidusettevõtted

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

Personal

2018. aastal oli OÜ-l Uus 3 osalise tööajaga töötajat (2017: 1 osalise tööajaga töötaja), kelle töötasuks arvestati 5 652 eurot (2017:1 067 eurot). Juhatuse liikmetele 2018.a. arvestati juhatuse liikme tasu 5 591 eurot (2017:0 eurot).

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2019.a. põhiliseks suunaks on jätkata hallatavate hoonete võimalikult efektiivset haldamist ning jätkuvalt uurida võimalusi kinnisvarainvesteeringuteks.

Suhtarvude baasil saab lõppenud majandusaastat iseloomustada järgnevalt:

	2018	2017		2018	2017
Müügi- ja äritulu (€)	36 431	29 869	Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,9	0,4
Puhasrentaabilus %	173,9	965,7	ROA %	1,8	8,3
Puhaskasum (€)	63 371	288 435	ROE %	2,1	9,4

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

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

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	313 880	152 032	2
Nõuded ja ettemaksud	148 173	2 522	3
Kokku käibevarad	462 053	154 554	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 246 757	2 233 046	5
Finantsinvesteeringud	870 080	1 089 969	6
Materiaalsed põhivarad	1 714	3 027	7
Kokku põhivarad	3 118 551	3 326 042	
Kokku varad	3 580 604	3 480 596	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	518 634	410 092	8
Võlad ja ettemaksud	10 398	2 303	9
Kokku lühiajalised kohustised	529 032	412 395	
Kokku kohustised	529 032	412 395	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	175 189	175 189	11
Ülekurss	68 549	68 549	
Kohustuslik reservkapital	19 696	19 696	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 724 767	2 516 332	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 371	288 435	
Kokku omakapital	3 051 572	3 068 201	
Kokku kohustised ja omakapital	3 580 604	3 480 596	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	36 431	29 869	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 076	-10 352	13
Mitmesugused tegevuskulud	-91 055	-8 765	14
Tööjõukulud	-14 999	-1 428	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 313	-1 147	7
Ärikasum (kahjum)	-82 012	8 177	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	93 711	136 810	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-7 379	111 502	6
Intressitulud	58 826	38 667	
Intressikulud	-6 199	-3 465	
Muud finantstulud ja -kulud	6 424	-3 256	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	63 371	288 435	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 371	288 435	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Uus kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on äriühingu 2018.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 alljärgnevates 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

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

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 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 01.01.2019.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2018. aastal 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 omapäraselt 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 ;

sidusettevõtet;

tegevjuhtkonda;

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	313 880	152 032
Kokku raha	313 880	152 032

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 462	4 462	
Ostjatelt laekumata arved	7 279	7 279	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 817	-2 817	
Muud nõuded	143 375	143 375	17
Laenuõuded	140 000	140 000	
Intressinõuded	3 375	3 375	
Ettemaksed	336	336	
Tulevaste perioodide kulud	336	336	
Kokku nõuded ja ettemaksed	148 173	148 173	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 926	1 926	
Ostjatelt laekumata arved	4 743	4 743	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 817	-2 817	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	68	68	4
Muud nõuded	28	28	
Intressinõuded	28	28	
Ettemaksed	500	500	
Tulevaste perioodide kulud	500	500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 522	2 522	

Kirje "Nõuded ostjate vastu" sisaldab nõudeid seotud osapooltele summas 4 462 eurot(31.12.2017.a. 305 eurot)- lisa 17.

Kirje "Muud nõuded" sisaldab laenuõuet seotud osapooltele summas 140 000 eurot ja intressinõuet seotud osapooltele summas 3 375 eurot(31.12.2017.a. 0 eurot) -lisa 17. Laenu- ja intressinõue koosneb kahest lepingust,mille tagastamise tähtaeg jääb vahemikku 31.12.2018.a. kuni 06.07.2019.a.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	292	0	0
Üksikisiku tulumaks	427	0	35
Sotsiaalmaks	972	0	59
Kohustuslik kogumispension	55	0	0
Töötuskindlustusmaksed	46	0	4
Ettemaksukonto jääk		68	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 792	68	98

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10235365	ELIAS OÜ	Eesti	Kinnisvaraga seonduvad tehingud	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
ELIAS OÜ	2 233 046	-80 000	93 711	2 246 757
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 233 046	-80 000	93 711	2 246 757

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

					Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2016	75 280	268 750	350 000	104 521	798 551
Soetamine	482 500	15 005	281 973	66 192	845 670
Müük müügihinnas või lunastamine	-584 612	-14 995	0	-130 947	-730 554
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	81 461	14 480	2 614	12 947	111 502
Muud	0	0	0	64 800	64 800
31.12.2017	54 629	283 240	634 587	117 513	1 089 969
Kajastatud õiglasest väärtuses	54 629	283 240	0	117 513	455 382
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	0	0	634 587	0	634 587
					Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2017	54 629	283 240	634 587	117 513	1 089 969
Soetamine	1 434 150	109 067	299 360	134 726	1 977 303
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 301 394	-96 795	-656 673	-37 533	-2 092 395
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-50 216	39 541	22 726	-19 430	-7 379
Muud	0	0	0	-97 418	-97 418
31.12.2018	137 169	335 053	300 000	97 858	870 080
Kajastatud õiglasest väärtuses	137 169	335 053	200 000	97 858	770 080
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	0	0	100 000	0	100 000

Veerus "Muud" on kajastatud portfelli halduse lepingu tulem.

Õiglasest väärtuses kajastatud finantsinvesteeringute õiglase väärtuse aluseks 31.12.2018 ja 31.12.2017 on nende noteeritud börsihinnad.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
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
Ostud ja parendused	1 207	1 207	1 207
Amortisatsioonikulu	-1 147	-1 147	-1 147
31.12.2017			
Soetusmaksumus	7 058	7 058	7 058
Akumuleeritud kulum	-4 031	-4 031	-4 031
Jääkmaksumus	3 027	3 027	3 027
Amortisatsioonikulu	-1 054	-1 054	-1 054
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-259	-259	-259
31.12.2018			
Soetusmaksumus	3 975	3 975	3 975
Akumuleeritud kulum	-2 261	-2 261	-2 261
Jääkmaksumus	1 714	1 714	1 714

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanik	398 000	398 000			0%	EUR	31.12.2019	17
Omaniku pereliige	66 000	66 000			0%	EUR	31.12.2019	17
Äriühingud	29 634	29 634			8%	EUR	18.12.2018	
Seotud osapoolte äriühingud	25 000	25 000			5%	EUR	28.05.2019	17
Lühiajalised laenud kokku	518 634	518 634						
Laenukohustised kokku	518 634	518 634						
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanik	310 000	310 000			0%	EUR	31.12.2017	17
Omaniku pereliige	66 000	66 000			0%	EUR	31.12.2017	17
Äriühingud	24 395	24 395			15,5%	EUR	12/2018	
Lühiajalised laenud kokku	400 395	400 395						
Pikaajalised laenud								
Omanik	9 697	9 697			0%	EUR	06.04.2018	17
Pikaajalised laenud kokku	9 697	9 697						
Laenukohustised kokku	410 092	410 092						

2018.a. maksti tagasi pikaajaline laen, mida diskonteeriti sisemise intressiga 10%aastas. Aruandeperioodil arvestati sellelt laenult intressikulu 303 eurot (2017:intressikulu 3138 eurot).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 234	2 234	
Võlad töövõtjatele	1 812	1 812	
Maksuvõlad	1 792	1 792	4
Muud võlad	4 560	4 560	
Intressivõlad	2 967	2 967	
Muud viitvõlad	1 593	1 593	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 398	10 398	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 757	1 757	
Võlad töövõtjatele	28	28	
Maksuvõlad	98	98	4
Muud võlad	244	244	
Intressivõlad	244	244	
Saadud ettemaksed	176	176	
Tulevaste perioodide tulud	176	176	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 303	2 303	

Kirje "Võlad tarnijatele" sisaldab kohustusi seotud osapoolte ees summas 27 eurot (31.12.2017.a. 150 eurot)-lisa 17.

Kirje "Intressivõlad" sisaldab kohustusi seotud osapoolte ees summas 742 eurot (31.12.2017.a. 0 eurot)-lisa 17.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 230 510	2 243 814
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	557 628	560 953
Kokku tingimuslikud kohustised	2 788 138	2 804 767

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	175 189	175 189
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	36 431	29 869
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	36 431	29 869
Kokku müügitulu	36 431	29 869
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud hooldustasudest	22 375	16 296
Muud teenused, s.h. kommunaal-,elekter-,side j.m.hooldusteenused	14 056	13 573
Kokku müügitulu	36 431	29 869

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	10 644	9 920
Müügi eesmärgil ostetud teenused	432	432
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	11 076	10 352

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Hooldustööde kulud	1 375	1 061
Remondikulud	460	1 296
Ärikonsultatsioonid	83 051	2 338
Pangateenuste kulud	3 573	1 642
Muud	2 596	2 428
Kokku mitmesugused tegevuskulud	91 055	8 765

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	11 243	1 067
Sotsiaalmaksud	3 756	361
Kokku tööjõukulud	14 999	1 428
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-4 234	-4 888
Dividenditulu	1 395	1 632
Muud finantstulud	9 263	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	6 424	-3 256

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	943	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 519	398 027	0	319 847
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	143 375	91 742	305	66 000

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	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	0	0	0	-55 000	0%	EUR	31.12.2017

2017	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	255 000	-10 000	0%	EUR	06.04.2018

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	817	7 356	752	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	23 456	0	13 805
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 000	866	0	2 256

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2018	2017
Arvestatud tasu	5 591	0

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

Pikaajalise laenukohustuse jääk - nominaalväärtusega 10 000 eurot, maksti aruandeaastal tagasi täies mahus. Selle laenu sisemiseks intressimääraks kinnitati juhtkonna poolt vastavasisulise hinnangu alusel 10% aastas, mille tulemusena kajastus eelnimetatud kohustus bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, mille väärtuseks seisuga 31.12.2017.a. kujunes 9 697 eurot (lisa 8).

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

Antud laenudelt seotud osapooltele arvestati 2018.a intressitulu 3 373 eurot (2017.a. 0 eurot). Seotud osapooltelt saadud laenude intressikulu oli 2018.a. 742 eurot (2017.a. 0 eurot).

Kohustised veerus "Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad" summas 91 742 eurot sisalduvad laenukohustisest pereliikmele 66 000 eurot, laenukohustisest omaniku pereliikmetega seotud äriühingule 25 000 eurot ning äriühingule intressikohustisest 742 eurot (31.12.2017.a. 66 000 -laen omaniku pereliikmele).

Kohustised veerus "Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad" summas 398 027 eurot koosneb laenukohustisest 398 000 eurot ja võlast tarnijale 27 eurot (31.12.2017.a. 310 000 eurot lühiajaline laen, 9 697 eurot pikaajaline laen ja 150 eurot -võlg tarnijale).

Lisa 18 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2018 ületasid OÜ Uus lühiajalised kohustused käibevara 66 979 euro võrra. Majandusüksuse raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele 2019.aastal majandusraskusi, kuna majandusüksus suudab katta kõik lühiajalised kohustused kolmandate osapoolte ees. Muuhulgas kuulub järgneval aruandeperioodil tagasimaksmisele laenukohustusi kokku summas 398 000 eurot ettevõtte ainuomanikule ja summas 91 000 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-I Uus aruandekuupäeva seisuga likviidsusprobleeme ei esine.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2019

Osaühing Uus (registrikood: 10989288) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU PULLERITS	Juhatuse liige	14.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu Uus osanikule

Oleme üle vaadanud osaühingu Uus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. 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 finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kasuttusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas ülevaatusetöövõtude 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. Ülevaatusetöö käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusetöö 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

Ülevaatusetöö põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt osaühingu Uus finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

14.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osühing Uus (registrikood: 10989288) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	14.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 724 767
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 371
Kokku	2 788 138
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Kokku	100 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	36431	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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