

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing Uus

registrikood: 10989288

tänava nimi,

maja ja korteri number: Uus tn 29-2

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	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 9 Laenukohustised	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Lisa 19 Ettevõtte likviidsus	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori 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 puhaskahjum -85 387 eurot (2019: 10 054 eurot).

Tütar- ja sidusettevõtted

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

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). Juhataste liikmetele arvestati 2020.a. juhataste 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 %	-107,9	26,6	ROA %	-2,6	0,3
Puhaskasum (-puhaskahjum) (€)	-85 387	10 054	ROE %	-3,0	0,3

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

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

ROA (%) = puhaskasum (-kahjum) / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum (-kahjum) / 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 ettemaksud	8 060	5 240	3
Kokku käibevarad	113 730	122 073	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 840 418	2 152 287	5
Finantsinvesteeringud	1 216 201	824 024	6
Kinnisvarainvesteeringud	72 000	0	7,12
Materiaalsed põhivarad	44 072	46 133	8
Kokku põhivarad	3 172 691	3 022 444	
Kokku varad	3 286 421	3 144 517	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	412 634	169 634	9
Võlad ja ettemaksud	25 548	13 257	9
Kokku lühiajalised kohustised	438 182	182 891	
Kokku kohustised	438 182	182 891	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	180 000	175 189	12
Ülekurss	135 738	68 549	12
Kohustuslik reservkapital	19 696	19 696	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 598 192	2 688 138	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-85 387	10 054	
Kokku omakapital	2 848 239	2 961 626	
Kokku kohustised ja omakapital	3 286 421	3 144 517	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	79 130	37 734	13
Muud äritulud	14 500	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-52 998	-12 372	14
Mitmesugused tegevuskulud	-23 417	-13 165	15
Tööjõukulud	-18 734	-28 398	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 585	-1 800	8
Ärikasum (kahjum)	-7 104	-18 001	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-211 869	5 530	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	90 629	29 877	6
Intressitulud	44 022	36 677	
Intressikulud	-193	-691	
Muud finantstulud ja -kulud	-872	-43 338	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-85 387	10 054	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-85 387	10 054	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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 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 Keskpanga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud) hinnatakse aruandekuupäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga 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 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 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.

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 väärtuses.

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 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, 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 omapärasest 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	105 247	116 833
Kassa	423	0
Kokku raha	105 670	116 833

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	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	845	845	4
Ettemaksed	1 476	1 476	
Tulevaste perioodide kulud	1 476	1 476	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 060	8 060	
	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	
Ettemaksed	1 218	1 218	
Tulevaste perioodide kulud	1 218	1 218	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 240	5 240	

Kirje "Nõuded ostjate vastu" sisaldab nõudeid seotud osapooltele summas 2 027 eurot(31.12.2019.a. 2 544 eurot)- lisa 18.

Kirje "Nõuded seotud osapoolte vastu" sisaldab nõuet omanikule summas 1 478 eurot (31.12.2019.a. 1 478 eurot)-lisa 18.

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
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	845	1 467	4 827

Lisa 5 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

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

					Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2018	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
31.12.2019	51 172	153 031	503 870	115 951	824 024
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	
31.12.2019	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
31.12.2020	196 276	175 225	658 700	186 000	1 216 201
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 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	0
Ostud ja parendused	72 000
31.12.2020	72 000

2020.a. suurendati osakapitali mitterahalise sissemakse teel. Mitterahalise sissemakse moodustas kinnisvarainvesteering, mille väärtus hindamisakti alusel oli 72 000 eur -lisa 12.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2018				
Soetusmaksumus	0	3 975	3 975	3 975
Akumuleeritud kulum	0	-2 261	-2 261	-2 261
Jääkmaksumus	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
31.12.2019				
Soetusmaksumus	46 219	3 975	50 194	50 194
Akumuleeritud kulum	-1 154	-2 907	-4 061	-4 061
Jääkmaksumus	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
31.12.2020				
Soetusmaksumus	46 219	7 499	53 718	53 718
Akumuleeritud kulum	-5 776	-3 870	-9 646	-9 646
Jääkmaksumus	40 443	3 629	44 072	44 072

Lisa 9 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	18
Seotud osapooled	120 000	120 000			0%	EUR	31.12.2020	18
Äriühingud	29 634	29 634			8%	EUR	18.12.2018	
Seotud osapoolte äriühingud	25 000	25 000			5%	EUR	28.05.2019	18
Lühiajalised laenud kokku	412 634	412 634						
Laenukohustised kokku	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	18
Äriühingud	29 634	29 634			8%	EUR	18.12.2018	
Seotud osapoolte äriühingud	25 000	25 000			5%	EUR	28.05.2019	18
Lühiajalised laenud kokku	169 634	169 634						
Laenukohustised kokku	169 634	169 634						

Lisa 10 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	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 548	25 548	
	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	
Kokku võlad ja ettemaksed	13 257	13 257	

Kirje "Võlad tarnijatele" sisaldab kohustusi seotud osapoolte ees summas 42 eurot (31.12.2019.a. 63 eurot)-lisa 18.

Kirje "Intressivõlad" sisaldab kohustusi seotud osapoolte ees summas 1 248 eurot (31.12.2019.a. 1 248 eurot)-lisa 18.

Kirje "Muud viitvõlad" sisaldab kohustusi sidusettevõtja ees summas 0 eurot (31.12.2019.a. 1 483 eurot)- lisa 18.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 010 244	2 158 554
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	502 561	539 638
Kokku tingimuslikud kohustised	2 512 805	2 698 192

Lisa 12 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 7. Summa jagunes järgnevalt: 4 811 eur- osakapitali suurenemine, 67 189 eur- ülekurs.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

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

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	52 411	11 940
Müügi eesmärgil ostetud teenused	587	432
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	52 998	12 372

Lisa 15 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
Kokku mitmesugused tegevuskulud	23 417	13 165

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

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

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

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

Lisa 18 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 3,8 ja 9.

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 19 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2020 ületasid OÜ Uus lühiajalised kohustused käibevara 324 453 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 juhatuse seisukohal, et OÜ-l Uus aruandekuupäeva seisuga likviidsusprobleeme ei esine.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

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	30.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing 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 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 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

30.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Osühing 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	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 598 192
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-85 387
Kokku	2 512 805

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, 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