

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 7 Laenuõuded	12
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

2023.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

2023.a. aastal oli müügitulu 113 080 eurot (2022: 127 851 eurot). Äritegevus on stabiilne.

Kulud

2023.a. aastal olid ärikulud 172 946 eurot (2022: 172 427 eurot).

Kasum

2023.a. aastal oli tegevuskahjum 59 866 eurot (2022.a. tegevuskahjum -39 788 eurot) ja puhaskasum 186 627 eurot (2022: 161 617 eurot).

Tütar- ja sidusettevõtted

OÜ Uus omab 50%-st osalust sidusettevõttes OÜ Elias. 2020.aastal omandati 100% osalusega tüdarettevõtte Uus RE Holding OÜ. 2022.a. toimus OÜ Uus ja Uus RE Holding OÜ ühinemine.

Personal

2023. aastal oli OÜ-l Uus 3 osalise tööajaga töötajat (2022: 3 osalise tööajaga töötajat), kelle töötasuks arvestati 16 793 eurot (2022: 17 563 eurot). Juhatuse liikmetele arvestati 2023.a. juhatuse liikme tasu 0 eurot (2022: 0 eurot).

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2024.a. põhiliseks suunaks on jätkata hallatavate hoonete võimalikult efektiivset haldamist ning jätkuvalt uurida võimalusi kinnisvarainvesteeringuteks.

Suhtarvude baasil saab lõppenud majandusaastat iseloomustada järgnevalt:

	2023	2022		2023	2022
Müügi- ja äritulu (€)	113 080	132 639	Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,1	0,1
Puhasrentaabilus %	165,0	126,4	ROA %	4,7	4,5
Puhaskasum (€)	186 627	161 617	ROE %	5,4	4,9

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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 610	10 587	2
Nõuded ja ettemaksud	64 769	25 293	3
Kokku käibevarad	67 379	35 880	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 948 523	1 908 270	5
Finantsinvesteeringud	1 053 150	1 364 432	6
Nõuded ja ettemaksud	929 688	313 237	3,7
Materiaalsed põhivarad	5 734	6 600	8
Kokku põhivarad	3 937 095	3 592 539	
Kokku varad	4 004 474	3 628 419	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	477 000	287 000	9
Võlad ja ettemaksud	51 293	20 864	10
Kokku lühiajalised kohustised	528 293	307 864	
Kokku kohustised	528 293	307 864	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	180 000	180 000	12
Ülekurss	135 738	135 738	
Kohustuslik reservkapital	19 696	19 696	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 954 120	2 823 504	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 627	161 617	
Kokku omakapital	3 476 181	3 320 555	
Kokku kohustised ja omakapital	4 004 474	3 628 419	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	113 080	127 851	13
Muud äritulud	0	4 788	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-99 814	-107 110	14
Mitmesugused tegevuskulud	-48 352	-36 613	15
Tööjõukulud	-22 469	-23 499	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 948	-4 849	8
Muud ärikulud	-363	-356	
Ärikasum (kahjum)	-59 866	-39 788	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	71 253	49 427	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	65 036	53 140	6
Intressitulud	110 204	66 989	
Intressikulud	0	-10	
Muud finantstulud ja -kulud	0	31 859	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	186 627	161 617	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 627	161 617	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Uus 2023 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 põhiohuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Uus kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on äriühingu 2023.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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes. OÜ Uus kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1. 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 õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalised 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 õiglase 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

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle ettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtjat loetakse ettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevusi ja finantspoliitikat.

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

Investeeringuid tütarettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeeringu algsele arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused tütarettevõtte 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 emaeetvõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

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

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

Osalus omandatud tüürettevõtte varades ja kohustistes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Tüürettevõtete 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 õiglase väärtuse 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).

Individaalselt 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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 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 bilansilise jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse

vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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 eelmise kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu, siinjuures loetakse esimeseks keskmise jaotatud kasumi arvestusse minevaks aastaks 2018. aasta.

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 kaasnevad 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;

sidusettevõtet;

tegevjuhtkonda ja tegevjuhtkonna liikmete valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid;

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	2 610	10 587
Kokku raha	2 610	10 587

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	3 477	3 477		
Ostjatelt laekumata arved	3 477	3 477		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 443	1 443		4
Laenunõuded	924 700	0	924 700	7
Muud nõuded	47 179	47 179		
Intressinõuded	47 179	47 179		18
Ettemaksed	17 658	12 670	4 988	
Tulevaste perioodide kulud	10 259	5 271	4 988	
Muud makstud ettemaksed	7 399	7 399		
Kokku nõuded ja ettemaksed	994 457	64 769	929 688	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	5 270	5 270		
Ostjatelt laekumata arved	5 270	5 270		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	726	726		4
Laenunõuded	305 400	0	305 400	7
Muud nõuded	13 557	13 557		
Intressinõuded	13 557	13 557		18
Ettemaksed	13 577	5 740	7 837	
Tulevaste perioodide kulud	13 577	5 740	7 837	
Kokku nõuded ja ettemaksed	338 530	25 293	313 237	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	677	0	726	0
Üksikisiku tulumaks	0	592	0	565
Sotsiaalmaks	0	1 011	0	964
Kohustuslik kogumispension	0	55	0	52
Töötuskindlustusmaksed	0	73	0	70
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 155	0	2
Ettemaksukonto jääk	766		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 443	3 886	726	1 653

Real "Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad" summas 2155 eur kajastatakse seisuga 31.12.2023 dividendide võla väljamaksmisel 7%-lise tulumaksumääraga kinnipeetavat tulumaksu kohustist.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10235365	ELIAS OÜ	Eesti	Kinnisvaraga seonduvad tehingud	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
ELIAS OÜ	1 908 270	-31 000	71 253	1 948 523
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 908 270	-31 000	71 253	1 948 523

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

					Kokku
	Aksiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2021	0	207 612	600 000	218 892	1 026 504
Soetamine	159 483	35 283	405 235	150 438	750 439
Müük müügihinnas või lunastamine		-8 422	-402 906	-127 660	-538 988
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-9 183	38 203	-2 329	26 449	53 140
Muud	0	0	0	73 337	73 337
31.12.2022	150 300	272 676	600 000	341 456	1 364 432
Kajastatud õiglasest väärtuses	150 300	272 676	600 000	341 456	1 364 432
					Kokku
	Aksiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2022	150 300	272 676	600 000	341 456	1 364 432
Soetamine			101 034	119 767	220 801
Müük müügihinnas või lunastamine	-168 034		-304 221	-71 895	-544 150
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	17 734	10 700	3 187	33 415	65 036
Muud				-52 969	-52 969
31.12.2023	0	283 376	400 000	369 774	1 053 150

Veerus "Muud" on kajastatud portfelli halduse lepingu tulemit.

Õiglasest väärtuses kajastatud finantsinvesteeringute õiglase väärtuse aluseks 31.12.2023 ja 31.12.2022 on nende noteeritud turuhinnad.

Lisa 7 Laenuõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Seotud osapoolte äriühing	924 700		924 700	8%	EUR	15.06.2027	18
Laenuõuded	924 700	0	924 700				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Seotud osapoolte äriühing	305 400		305 400	8%	EUR	15.06.2027	18
Laenuõuded	305 400	0	305 400				

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	46 219	8 981	55 200	55 200
Akumuleeritud kulum	-10 400	-4 972	-15 372	-15 372
Jääkmaksumus	35 819	4 009	39 828	39 828
Ostud ja parendused		6 666	6 666	6 666
Amortisatsioonikulu	-3 466	-1 383	-4 849	-4 849
Müügid (jääkmaksumuses)	-32 353	-2 692	-35 045	-35 045
31.12.2022				
Soetusmaksumus	0	12 814	12 814	12 814
Akumuleeritud kulum	0	-6 214	-6 214	-6 214
Jääkmaksumus	0	6 600	6 600	6 600
Ostud ja parendused		1 082	1 082	1 082
Amortisatsioonikulu		-1 948	-1 948	-1 948
31.12.2023				
Soetusmaksumus		11 212	11 212	11 212
Akumuleeritud kulum		-5 478	-5 478	-5 478
Jääkmaksumus		5 734	5 734	5 734

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed	0	34 833
Transpordivahendid	0	32 500
Arvutid ja arvutisüsteemid	0	2 333
Kokku	0	34 833

2023.aastal kanti maha täielikult amortiseerunud põhivaraobjektid esialgse soetusmaksumusega 2 684 eurot.

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanik	452 000	452 000			0%	EUR	31.12.2024	18
Seotud osapoolte äriühingud	25 000	25 000			5%	EUR	28.05.2019	18
Lühiajalised laenud kokku	477 000	477 000						
Laenukohustised kokku	477 000	477 000						
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanik	262 000	262 000			0%	EUR	31.12.2023	18
Seotud osapoolte äriühingud	25 000	25 000			5%	EUR	28.05.2019	18
Lühiajalised laenud kokku	287 000	287 000						
Laenukohustised kokku	287 000	287 000						

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 742	10 742	
Võlad töövõtjatele	1 869	1 869	
Maksuvõlad	3 886	3 886	4
Muud võlad	30 093	30 093	
Intressivõlad	1 248	1 248	18
Dividendivõlad	28 845	28 845	18
Saadud ettemaksed	4 703	4 703	
Tulevaste perioodide tulud	2 306	2 306	
Muud saadud ettemaksed	2 397	2 397	
Kokku võlad ja ettemaksed	51 293	51 293	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 935	10 935	
Võlad töövõtjatele	1 760	1 760	
Maksuvõlad	1 653	1 653	4
Muud võlad	1 248	1 248	
Intressivõlad	1 248	1 248	18
Saadud ettemaksed	5 268	5 268	
Tulevaste perioodide tulud	2 261	2 261	
Muud saadud ettemaksed	3 007	3 007	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 864	20 864	

Kirje "Intressivõlad" sisaldab kohustusi seotud osapoolte ees summas 1 248 eurot (31.12.2022.a. 1 248 eurot).(Lisa 18)

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 512 598	2 388 097
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	628 149	597 024
Kokku tingimuslikud kohustised	3 140 747	2 985 121

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	180 000	180 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	113 080	127 851
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	113 080	127 851
Kokku müügitulu	113 080	127 851
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud hooldustasudest	85 025	92 381
Muud teenused, s.h. kommunaal-,elekter-,side j.m.hooldusteenused ja edasimüük	28 055	35 470
Kokku müügitulu	113 080	127 851

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	99 186	106 510
Müügi eesmärgil ostetud teenused	628	600
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	99 814	107 110

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Hooldustööde kulud	2 302	1 544
Remondikulud	250	308
Pangateenuste kulud	4 683	3 593
Juriidilised teenused	5 177	5 969
Kasutusrendi kulud	26 334	14 569
Muud	9 606	10 630
Kokku mitmesugused tegevuskulud	48 352	36 613

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	16 793	17 563
Sotsiaalmaksud	5 676	5 936
Kokku tööjõukulud	22 469	23 499
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)

	2023	2022
Võlakohustise ümberhindamine	0	31 859
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	31 859

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	432	2 321	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	47 179	13 557	3
Kokku nõuded ja ettemaksud	47 611	15 878	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	452 000	262 000	9
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	25 000	9
Kokku laenukohustised	477 000	287 000	
Võlad ja ettemaksud			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 845	0	10

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 248	1 248	10
Kokku võlad ja ettemaksed	30 093	1 248	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	924 700	305 400	3,7
Kokku nõuded ja ettemaksed	924 700	305 400	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 000	915 000	-645 600	305 400	24 058	3,7
Kokku antud laenud	36 000	915 000	-645 600	305 400	24 058	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	305 400	630 500	-11 200	924 700	56 623	3,7
Kokku antud laenud	305 400	630 500	-11 200	924 700	56 623	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Tegev- ja kõrgema juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 000	1 670 000	-1 434 000	262 000	9
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	0	0	25 000	9
Kokku laenukohustised	51 000	1 670 000	-1 434 000	287 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	262 000	463 000	-273 000	452 000	9
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	0	0	25 000	9
Kokku laenukohustised	287 000	463 000	-273 000	477 000	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused	Kaubad	Teenused	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 670		0	21 176
Kokku müüdüd	9 670		0	21 176

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused	Kaubad	Teenused	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0		50	0
Kokku ostetud	0		50	0

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

Nõuete ja kohustuste info on avaldatud lisades 3,7,9 ja 10.

Antud laenudelt seotud osapooltele arvestati 2023.a intressitulu 56 623 eurot

(2022.a. 24 058 eurot). 2023.a. laekus intressitulu 23 000 eurot (2022.a. 12 171 eurot). Seotud osapooltelt saadud laenude intressikulu oli 2023.a. 0 eurot (2022.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 26 248 eurot koosnevad laenukohustisest omaniku pereliikmetega seotud äriühingu ees summas 25 000 eurot ning äriühingu intressikohustisest summas 1 248 eurot (31.12.2022.a. 26 248 eurot ,sellest laenukohustis omaniku pereliikmetega seotud äriühingu ees summas 25 000 eurot ning äriühingu intressikohustisest summas 1 248 eurot).

Lisa 19 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2023 ületasid OÜ Uus lühiajalised kohustised käibevara 460 914 euro võrra. Majandusüksuse raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele 2024.aastal majandusraskusi, kuna majandusüksus suudab katta kõik lühiajalised kohustised kolmandate osapoolte ees. Muuhulgas kuulub järgneval aruandeperioodil tagasimaksmisele laenukohustisi kokku summas 452 000 eurot ettevõtte ainuomanikule ja summas 25 000 eurot seotud osapooltele, milliste summade osas on ainuomanikul võimalik ettevõtte likviidsust juhtida arvestades kohustisi 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: 11.04.2024

Osaühing Uus (registrikood: 10989288) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU PULLERITS	Juhatuse liige	11.04.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Uus osanikule

Oleme üle vaadanud Osaühing Uus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot. 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 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 eetikanoodeid.

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 olulistest osades õiglaselt Osaühing Uus finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

11.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osühing Uus (registrikood: 10989288) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	11.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 954 120
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 627
Kokku	3 140 747
Jaotamine	
Dividendideks	7 000
Kokku	7 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	113080	100.00%	Jah