

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Nordego Kinnisvara OÜ

registrikood: 10724489

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Kotkapeja tn 2a

postisihthumber: 10615

telefon: +372 56491499

e-posti aadress: info@nordego.com

veebilehe aadress: <http://www.nordego.com>

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Nordego Kinnisvara OÜ põhitegevuseks oli 2023 aastal ettevõttele kuuluva kinnisvara haldamine ja rendile andmine. Tulu teeniti ka konsultatsiooniteenuste osutamisega.

Ettevõttes ei makstud 2023. a. töötasusid. Juhatuse liikmetele ei ole tasusid makstud ega soodustusi antud.

Järgmisel majandusaastal jätkatakse samade tegevustega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	100 691	6 176	
Finantsinvesteeringud	30 800	30 800	
Nõuded ja ettemaksed	522 673	591 407	2
Varud	14 129	0	
Kokku käibevarad	668 293	628 383	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	818 331	838 848	3
Materiaalsed põhivarad	29 754	28 218	4
Kokku põhivarad	848 085	867 066	
Kokku varad	1 516 378	1 495 449	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	126 170	129 357	5
Võlad ja ettemaksed	3 361	2 052	6
Kokku lühiajalised kohustised	129 531	131 409	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	190 310	141 111	5
Võlad ja ettemaksed	2 287	2 287	6
Kokku pikaajalised kohustised	192 597	143 398	
Kokku kohustised	322 128	274 807	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 210 386	1 101 551	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 392	108 835	
Kokku omakapital	1 194 250	1 220 642	
Kokku kohustised ja omakapital	1 516 378	1 495 449	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	50 644	161 790	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 078	-8 863	
Mitmesugused tegevuskulud	-29 185	-19 818	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25 751	-19 736	3,4
Muud ärikulud	-357	-276	
Ärikasum (kahjum)	-11 727	113 097	
Intressitulud	0	1	
Intressikulud	-14 604	-4 263	
Muud finantstulud ja -kulud	-61	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-26 392	108 835	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 392	108 835	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Nordego Kinnisvara OÜ käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (SME IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antavad juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Nordego Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansi kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Kõik välisvaluutas fikseeritud ostjate nõuded ja võlad tarnijatele, mille eest tasutakse rahas hinnatakse aruandekuupäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse kajastatakse õiglasest väärtuses, kuna see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind.

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse kajastatakse õiglasest väärtuses juhul, kui see on usaldusväärselt hinnatav või korrigeeritud soetusmaksumuses (soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused), kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Aruandeperioodil laekunud eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumisi, antud laenuid ja muud nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2-10% aastas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuludena nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruande muude äritulude või ärikulude real.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5-15 aastat
Muu põhivara	5-15 aastat

Finantskohustised

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus osutatud teenuste eest või kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Kui teenust osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtutakse valmidusastme meetodist.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse momendil, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Nordego Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks:

- a. osanik
- d. tegev- ja kõrgem juhtkond
- e. tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 269	4 269
Ostjatelt laekumata arved	4 269	4 269
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 160	8 160
Laenunõuded	501 797	501 797
Ettemaksed	8 447	8 447
Tulevaste perioodide kulud	8 447	8 447
Kokku nõuded ja ettemaksed	522 673	522 673
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 406	11 406
Ostjatelt laekumata arved	11 406	11 406
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 441	9 441
Laenunõuded	557 549	557 549
Ettemaksed	13 011	13 011
Tulevaste perioodide kulud	9 709	9 709
Muud makstud ettemaksed	3 302	3 302
Kokku nõuded ja ettemaksed	591 407	591 407

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	570 033	570 033
Akumuleeritud kulum	-30 982	-30 982
Jääkmaksumus	539 051	539 051
Ostud ja parendused	315 267	315 267
Amortisatsioonikulu	-15 470	-15 470
31.12.2022		
Soetusmaksumus	885 300	885 300
Akumuleeritud kulum	-46 452	-46 452
Jääkmaksumus	838 848	838 848
Amortisatsioonikulu	-20 517	-20 517
31.12.2023		
Soetusmaksumus	885 300	885 300
Akumuleeritud kulum	-66 969	-66 969
Jääkmaksumus	818 331	818 331

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	36 144	22 800
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 679	11 131

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	26 186	5 249	31 435
Akumuleeritud kulum	-2 160	-916	-3 076
Jääkmaksumus	24 026	4 333	28 359
Ostud ja parendused	0	4 125	4 125
Amortisatsioonikulu	-3 315	-951	-4 266
31.12.2022			
Soetusmaksumus	26 186	9 374	35 560
Akumuleeritud kulum	-5 475	-1 867	-7 342
Jääkmaksumus	20 711	7 507	28 218
Ostud ja parendused		6 770	6 770
Amortisatsioonikulu	-3 391	-1 843	-5 234
31.12.2023			
Soetusmaksumus	26 186	16 144	42 330
Akumuleeritud kulum	-8 866	-3 710	-12 576
Jääkmaksumus	17 320	12 434	29 754

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisik	25 000	25 000			0%	EUR	
Juriidiline isik	73 235	73 235			0%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	98 235	98 235					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	77 134	14 781	62 353		6,896	EUR	13.07.2028
Swedbank	47 350	4 905	42 445		6,711	EUR	17.06.2027
Swedbank	44 489	3 956	40 533		6,991	EUR	17.11.2027
Swedbank	49 272	4 293	44 979		6,885	EUR	27.12.2027
Pikaajalised laenud kokku	218 245	27 935	190 310				
Laenukohustised kokku	316 480	126 170	190 310				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisik	25 000	25 000			0%	EUR	Tähtajatu
Lühiajalised laenud kokku	25 000	25 000					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	91 773	91 773			5,57%	EUR	13.07.2023
Swedbank	52 100	4 750	47 350		5,88%	EUR	17.06.2027
Swedbank	48 237	3 748	44 489		5,51%	EUR	17.11.2027
Swedbank	53 358	4 086	49 272		5,70%	EUR	27.12.2027
Pikaajalised laenud kokku	245 468	104 357	141 111				
Laenukohustised kokku	270 468	129 357	141 111				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 199	3 199	
Maksuvõlad	162	162	
Üüri tagatis	2 287		2 287
Kokku võlad ja ettemaksed	5 648	3 361	2 287

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 439	1 439	
Maksuvõlad	613	613	
Üüri tagatis	2 287		2 287
Kokku võlad ja ettemaksed	4 339	2 052	2 287

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	408 847	469 599
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	92 950	87 950
Kokku nõuded ja ettemaksed	501 797	557 549
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	25 000
Kokku laenukohustised	25 000	25 000

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	515 438	0	45 839	469 599
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	77 050	10 900		87 950
Kokku antud laenud	592 488	10 900	45 839	557 549

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	469 599	6 889	67 641	408 847
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	87 950	5 000		92 950
Kokku antud laenud	557 549	11 889	67 641	501 797

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	25 000	25 000
Kokku laenukohustised	25 000	25 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	31.12.2023
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	25 000	25 000
Kokku laenukohustised	25 000	25 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.07.2024

Nordego Kinnisvara OÜ (registrikood: 10724489) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN GUTMANN	Juhatuse liige	06.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 210 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 392
Kokku	1 183 994
Jaotamine	
Kokku	1 183 994

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 210 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 392
Kokku	1 183 994

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	36144	71.37%	Jah
Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine	7022	14500	28.63%	Ei