

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Nurmenuku Kinnisvara OÜ

registrikood: 11036432

tänava/talu nimi, Ehitajate tee 109
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13514

telefon: +372 6651030

e-posti aadress: nurmenukukinnisvara@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Muud ärikulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Ettevõtte majandustegevus toimub aadressil Ehitajate tee 109, Tallinn.

OÜ Nurmenuku Kinnisvara põhitegevusalaks on ärikinnisvara arendamine ja äripindade rentimine. Kood 68201.

2018.a. käive moodustas 194 287 eurot, sealhulgas äripindade üüritulu 131 515 eurot, hoonehalduse abitegevused 62 414 eurot, väikekaubiku rent 300 eurot ja muu müük oli 58 eurot.

2018.a. ei sõlmitud töölepinguid ja töötasusid ei makstud.

Ettevõtte juhatusele rahalisi väljamakseid ei teostatud.

Nurmenuku Kinnisvara OÜ on Manifold OÜ, registrikood 11590507, tütaretevõtte.

2019.a. jätkab Nurmenuku Kinnisvara OÜ ärikinnisvara arendamist, parendamist ja äripindade kasumlikult üürileandmist.

Suhtarvude tabel

	2018	2017
Müügitulu (euro)	194 287	228 708
Teenitud kasum (euro)	63 676	41 306
ROA (%)	2,27%	1,49%
ROE (%)	2,92%	1,95%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

ROA puhaskasum/varad kokku*100

ROE puhaskasum/omakapital kokku*100

Juhatuse liige

Julia Ševtšenko

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	61 265	48 690	
Nõuded ja ettemaksed	108 408	75 924	2
Kokku käibevarad	169 673	124 614	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 485 000	2 485 000	4
Materiaalsed põhivarad	145 533	164 396	5
Kokku põhivarad	2 630 533	2 649 396	
Kokku varad	2 800 206	2 774 010	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	114 026	110 223	6
Võlad ja ettemaksed	28 672	12 991	7
Kokku lühiajalised kohustised	142 698	123 214	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	479 078	536 042	6
Kokku pikaajalised kohustised	479 078	536 042	
Kokku kohustised	621 776	659 256	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 111 942	2 070 636	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 676	41 306	
Kokku omakapital	2 178 430	2 114 754	
Kokku kohustised ja omakapital	2 800 206	2 774 010	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	194 287	228 708
Muud äritulud	301	5 945
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-69 416	-64 748
Mitmesugused tegevuskulud	-6 487	-11 891
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-28 554	-25 940
Muud ärikulud	-7 135	-68 499
Ärikasum (kahjum)	82 996	63 575
Intressitulud	0	394
Intressikulud	-19 320	-22 663
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	63 676	41 306
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 676	41 306

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Nurmenuku Kinnisvara 2018.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Ebatõenäoliselt laekuva arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani, allahindlus kajastatakse bilansi eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuva arved" ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Kuni aastani 2013 kajastati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, kuid alates 01.01.2014 kajastatakse õiglases väärtuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega ja üle ühe aastase eeldatava kasuliku kasutuseaga varad. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeest.

Oluliseks maksumuseks, millest alates loetakse soetatud vara põhivaraks on soetusmaksumus alates 650 eurot.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 650,00

Finantskohustised

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Materiaalselt fikseeritavad, teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud bilansis.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Välja makstud (neto)dividendide maksumäär on ette nähtud Tulumaksuseaduses. Maksumääraks 20/80 (neto)dividendidelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel). Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele edasilükkunud tulumaksunõudeid ega kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende. Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega, avalikustatakse aastaaruande lisades.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	81 079	81 079
Ostjatelt laekumata arved	81 079	81 079
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3
Ettemaksed	25 976	25 976
Tulevaste perioodide kulud	25 976	25 976
Muud nõuded	1 350	1 350
Kokku nõuded ja ettemaksed	108 408	108 408
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	53 821	53 821
Ostjatelt laekumata arved	53 821	53 821
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4
Ettemaksed	20 749	20 749
Tulevaste perioodide kulud	20 749	20 749
Muud nõuded	1 350	1 350
Kokku nõuded ja ettemaksed	75 924	75 924

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 089		987
Ettemaksukonto jääk	3		4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3	1 089	4	987

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	2 485 000
31.12.2017	2 485 000
31.12.2018	2 485 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	131 515	149 593

Bilansipäevajärgselt juuli 2019 on kehtestatud detailplaneering ettevõttele kuuluva kinnistu osas mis lubab ehitada kinnistule kuni 7-korruselise hoone millel oleks kasutusotstarbeks nii ärihoone (60%) kui ka eluhoone (40%).

Aasta lõpu seisuga on juhtkond hinnanud kinnistu õiglast väärtust tuginedes olemaolevale rahavoole ning bilansipäevajärgselt kehtestatud detailplaneeringule.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016						
Soetusmaksumus	75 788	75 788	65 592	53 323	53 323	194 703
Akumuleeritud kulum	-42 175	-42 175	-33 970			-76 145
Jääkmaksumus	33 613	33 613	31 622	53 323	53 323	118 558
Ostud ja parendused	27 421	27 421	30 637	16 052	16 052	74 110
Muud ostud ja parendused	27 421	27 421	30 637	16 052	16 052	74 110
Amortisatsioonikulu	-11 595	-11 595	-11 760			-23 355
Müügid			-4 917			-4 917
31.12.2017						
Soetusmaksumus	103 209	103 209	91 312	69 375	69 375	263 896
Akumuleeritud kulum	-53 770	-53 770	-45 730			-99 500
Jääkmaksumus	49 439	49 439	45 582	69 375	69 375	164 396
Ostud ja parendused			5 000	4 691	4 691	9 691
Muud ostud ja parendused			5 000	4 691	4 691	9 691
Amortisatsioonikulu	-14 234	-14 234	-14 320			-28 554
31.12.2018						
Soetusmaksumus	103 209	103 209	96 312	74 066	74 066	273 587
Akumuleeritud kulum	-68 004	-68 004	-60 050			-128 054
Jääkmaksumus	35 205	35 205	36 262	74 066	74 066	145 533

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Muud materiaalsed põhivarad		10 000
Kokku		10 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised võlakirjad						
Pangalaen	501 992	114 026	387 966		3,4%	22.01.2020
Juriidiline isik	91 112		91 112			
Pikaajalised võlakirjad kokku	593 104	114 026	479 078			
Laenukohustised kokku	593 104	114 026	479 078			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised võlakirjad						
Pangalaen	612 215	110 223	501 992		3,4%	22.01.2020
Juriidiline isik	34 050		34 050			
Pikaajalised võlakirjad kokku	646 265	110 223	536 042			
Laenukohustised kokku	646 265	110 223	536 042			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	17 281	17 281
Maksuvõlad	1 089	1 089
Saadud ettemaksed	10 302	10 302
Tulevaste perioodide tulud	10 302	10 302
Kokku võlad ja ettemaksed	28 672	28 672

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 906	8 906
Maksuvõlad	987	987
Saadud ettemaksed	3 098	3 098
Tulevaste perioodide tulud	3 098	3 098
Kokku võlad ja ettemaksed	12 991	12 991

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnisvarainvesteeringule bilansilises maksumuses 2 485 tuhat eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	194 287	228 708
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	194 287	228 708
Kokku müügitulu	194 287	228 708
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kaubanduspindade rent	131 515	149 593
Hoone halduse abitegevused	62 414	66 632
Kaubiku rent	300	1 800
Muud	58	10 683
Kokku müügitulu	194 287	228 708

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	5 083
Trahvid, viivised ja hüvitised	301	862
Kokku muud äritulud	301	5 945

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	-1 046	-1 325
Maamaks	-6 089	-6 089
Muud	0	-61 085
Kokku muud ärikulud	-7 135	-68 499

Muude kulude all kajastuvad ebatõenäoliselt laekuvad arved.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase ematettevõtja nimetus	Manifold OÜ
---	-------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		600		600
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55 614	90 512	69 587	33 450

2017	Saadud laenud
Emaettevõtja	
Manifold OÜ	600

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	39 183	64 992	42 631

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.12.2019

Nurmenuku Kinnisvara OÜ (registrikood: 11036432) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JULIA ŠEVTŠENKO	Juhatuse liige	16.12.2019
Resolutsioon:	Kinnitan	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Nurmenuku Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Nurmenuku Kinnisvara OÜ 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 lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõtte 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 ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtte. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepeeringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Ettevõtte bilansis on kajastatud kinnisvarainvesteeringud väärtuses 2 485 tuhat eurot (seisuga 31.12.2017 2 485 tuhat eurot) ja materiaalne põhivara jääkväärtuses 145 533 (seisuga 31.12.2017 summas 164 396 eurot) eurot seisuga 31.12.2018. Vastavalt kehtivale raamatupidamisstandardile tuleb kajastada varad, mis on välja renditud ja on osa kinnisvarainvesteeringust, kinnisvarainvesteeringu koosseisus. Ettevõtte ei ole järginud antud printsiipi ning on kajastanud antud varasid eraldi materiaalse põhivarana. Kui ettevõtte rakendaks antud standardit korrektselt, oleks kinnisvarainvesteeringu väärtus suurem 164 396 euro võrra ning materiaalse põhivara väärtus oleks 0 eurot. Samas asjaolud eksisteerisid ka seisuga 31.12.2017 ja on väljastatud märkustega audiitori arvamus 08.12.2019.

Tulenevalt RTJ 6 Kinnisvarainvesteeringud tuleb õiglaselt väärtuses kajastatava kinnisvarainvesteeringu hindamise läbiviimisel kasutada ettevõttevälise professionaalse hindaja abi. Ettevõtte ei ole kasutanud professionaalse ettevõttevälise hindaja abi. Tuginedes läbiviidud ülevaatuses protseduuridele ei saanud me piisavalt kindlustunnet kas oleks vaja kajastada antud kinnisvarainvesteeringu osas allahindlus või mitte seisuga 31.12.2018.

Ettevõtte on nõudeid ostjate vastu kokku summas 81 079 eurot seisuga 31.12.2018 (lisa 2). Tuginedes läbiviidud ülevaatuses protseduuridele oleme jõudnud järeldusele, et on vaja kajastada allahindlus summas 35 205 eurot. Juhul kui allahindlus oleks olnud kajastatud, oleks ettevõtte kasum olnud summas 28 471 eurot ja ettevõtte bilansimaht oleks olnud kokku 2 765 001 eurot.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolude mõjud, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Nurmenuku Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Nurmenuku Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantsstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Liina Tamm

Vandeaudiitori number 559

Audit Advisory OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 96

Paadi tee 3, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, 74001

16.12.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Nurmenuku Kinnisvara OÜ (registrikood: 11036432) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA TAMM	Vandeaudiitor	16.12.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 111 942
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 676
Kokku	2 175 618

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	131515	67.69%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	62414	32.12%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	300	0.15%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Manifold OÜ	11590507	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6651030
E-posti aadress	nurmenukukinnisvara@gmail.com