

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: EstNor Arendus OÜ

registrikood: 11211601

tänava/talu nimi, Miku tee 10

maja ja korteri number:

küla: Vaela küla

vald: Kiili vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 75413

telefon: +372 5060596

e-posti aadress: renee@estnor.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

EstNor Arendus OÜ on 20.01.2006 asutatud ettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

Ettevõtte on aastate jooksul tegelenud erinevate kinnistute ostu-müügi ja arendustegevusega, suurim neist Kiili vallas asuv kortermajade arendus, mille käigus rajati taristu ja ehitati neli kortermaja kokku 32 korteriga.

2023 soetas ettevõtte Pärnumaal Audru alevikus asuva Pärna allée 9 kinnistu, eesmärgiks ehitada kortermaja.

31.12.2023 seisuga on ettevõttel kinnisvarainvesteeringutena jägmised kinnistud:

1. Miku tee 3, Vaela küla, Kiili vald, Harjumaa (2.854 m²) - üldkasutatav maa
2. Miku tee T4, Vaela küla, Kiili vald, Harjumaa (603 m²) - transpordimaa
3. Miku tee 5, Vaela küla, Kiili vald, Harjumaa (1.144 m²) - üldkasutatav maa
4. Peetri tee 6, Vaela küla, Kiili vald, Harjumaa (2.922 m²) - ärimaa
5. Peetri tee 8, Vaela küla, Kiili vald, Harjumaa (2.557 m²) - ärimaa
6. Kase, Kurna tee 31, Kiili alev, Harjumaa (2.294 m²) - tootmis- ja ärimaa
7. Lille tn 9, Audru alevik, Pärnumaa (62.833 m²) - elamumaa
8. Kadaka, Lõmala küla, Saaremaa vald (47.300 m²) - maatulundusmaa
9. Pärna allée 9, Audru alevik, Pärnumaa (3.749 m²) - äri- ja elamumaa

Kõigil kinnistuil on kehtiv detailplaneering, enamusel kinnistuil on plaanis arendustegevust tulevikus jätkata.

Lille tn 9 kinnistul mõõdetakse 2024.a. krundid välja ja kantakse katastrisse. Lisaks projekteeritakse teed ja tehnovõrgud. Kokku arendatakse välja 35 krunti ühepereelamute ehitamiseks. Kruntide müügi ja ehitustegevuse algus sõltub üldisest turuolukorrast ja nõudlusest.

Aruandeperioodil ettevõttel töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	48 999	26 441	2
Nõuded ja ettemaksed	368 969	34 176	3
Kokku käibevarad	417 968	60 617	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	360 200	3
Kinnisvarainvesteeringud	587 232	432 000	5
Kokku põhivarad	587 232	792 200	
Kokku varad	1 005 200	852 817	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	30 403	7 422	8
Kokku lühiajalised kohustised	30 403	7 422	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	735 000	600 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	735 000	600 000	
Kokku kohustised	765 403	607 422	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	
Muud reservid	28 500	28 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	211 895	208 011	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 598	3 884	
Kokku omakapital	239 797	245 395	
Kokku kohustised ja omakapital	1 005 200	852 817	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Muud äritulud	18 010	18 010	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-481	-467	9
Mitmesugused tegevuskulud	-541	-5 704	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-100	6
Ärikasum (kahjum)	16 988	11 739	
Intressitulud	35	0	
Intressikulud	-22 621	-7 855	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 598	3 884	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 598	3 884	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EstNor Arendus OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja seda täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

EstNor Arendus OÜ on vastavalt Raamatupidamise seadusele koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande eurodes.

Kasumiaruanne on koostatud vastavalt skeemile 1.

Raha

Rahana kajastatakse aruandes sularaha kassas ja arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi hoiuseid ja deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajalistes kohustistes.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber bilansipäeval kehtinud valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tuluna ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglasest väärtusest, väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruande real kasum(kahjum) finantsinvesteeringutelt.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse hoiuseid ning deposiite tähtajaga üle 3 kuu kuni 1 aasta.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse investeeringuid aktsiatesse, mida on plaanis hoida kauem kui 1 aasta.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omaniku või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda ajandustegevuses.

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 õiglasest väärtusest.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne ja immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsed ja immateriaalsed põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse ja immateriaalsete varade puhul hinnatakse, kas tegemist on piiratud või määramata kasuliku elueaga varaga. Piiratud kasuliku elueaga materiaalse ja immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist.

Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kuluvähendusena.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetusega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustiste tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele maksamisele kuuluva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulud kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb varade vähenemine või kohustiste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, mil kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80. Dividendide väljamaksega kaasnev ettevõtte tulumaks kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need välja on kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Alates 2019. aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Seda soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Juhul, kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividende füüsilisele isikule, peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

Seotud osapooled

EstNor Arendus OÜ aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks loetud:

- omanikku (emaettevõtte ja emaettevõtte omanik);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (sh emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	6 106	6 106
Arveldusarve Luminor Bank	0	12 088
Arveldusarve Swedbank	26 647	8 247
Arveldusarve LHV Pank	16 246	0
Kokku raha	48 999	26 441

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 769	8 769	0	0	4
Muud nõuded	360 200	360 200	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	368 969	368 969	0	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	360 200	0	360 200	0	
Ostjatelt laekumata arved	360 200	0	360 200	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	34 176	34 176	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	394 376	34 176	360 200	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	8 769	0	34 176	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 769	0	34 176	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	212 000	212 000
Jääkmaksumus	212 000	212 000
Ostud ja parendused	220 000	220 000
31.12.2022		
Soetusmaksumus	432 000	432 000
Jääkmaksumus	432 000	432 000
Ostud ja parendused	155 232	155 232
31.12.2023		
Soetusmaksumus	587 232	587 232
Jääkmaksumus	587 232	587 232

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 005	1 005
Akumuleeritud kulum	-905	-905
Jääkmaksumus	100	100
Amortisatsioonikulu	-100	-100
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 005	1 005
Akumuleeritud kulum	-1 005	-1 005
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 005	1 005
Akumuleeritud kulum	-1 005	-1 005
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen	735 000	0	735 000	0	2,5%, 4%	EUR	31.12.2025	12
Pikaajalised laenud kokku	735 000	0	735 000	0				
Laenukohustised kokku	735 000	0	735 000	0				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen	600 000	0	600 000	0	2%	EUR	31.12.2024	12
Pikaajalised laenud kokku	600 000	0	600 000	0				
Laenukohustised kokku	600 000	0	600 000	0				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	360	360	0	
Võlad seotud osapooltele	30 043	30 043	0	12
Kokku võlad ja ettemaksed	30 403	30 403	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad seotud osapooltele	7 422	7 422	0	12
Kokku võlad ja ettemaksed	7 422	7 422	0	

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Muud	-481	-467
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-481	-467

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-106	-12
Uurimis- ja arengukulud	0	-4 950
Muud	-435	-742
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-541	-5 704

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud aruandeaastal ühtki töötajat.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	TopSpin Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	30 043	0	8
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7 422	8
Kokku võlad ja ettemaksed	30 043	7 422	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	735 000	0	7
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	600 000	7
Kokku laenukohustised	735 000	600 000	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2024

EstNor Arendus OÜ (registrikood: 11211601) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RENEE MIKOMÄGI	Juhatuse liige	25.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	211 895
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 598
Kokku	206 297
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	206 297
Kokku	206 297

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5060596
E-posti aadress	renee@estnor.ee