

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: EstNor Arendus OÜ

registrikood: 11211601

tänavaga nimi ja maja number: Miku tee 10

küla: Vaela küla

vald: Kiili vald

maakond: Harjumaa

postisihthumber: 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	7
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	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

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

Aastal 2006 soetas EstNor Arendus OÜ Kiili vallas Sonni kinnistu (30401:001:2114). 2017. aastal teostati sellele detailplaneering, mis kehtestati märtsis 2018. Detailplaneeringu kohaselt võis kinnistule ehitada neli kortermaja ja kaks ärihoonet. Detsembris 2018 algas kortermajade ehitus ja 2019 olid kõik kortermajad valmis ning korterid müüdud. Täna on kortermajade garantiiperiood lõppenud.

2021 soetas ettevõtte Kiili alevis paikneva Kurna tee 31 äri- ja tootmismaa kinnistu. Lisaks soetas ettevõtte Linnaaru tee 15 kinnistu, mille müüs samal aastal edasi.

31.12.2021 seisuga on ettevõttel kinnisvarainvesteeringutena kolm kinnistut:

Peetri tee 6 (2.922m²), Peetri tee 8 (2.557m²) ja Kurna tee 31 (2.294m²). Kõigil kinnistuil on kehtiv detailplaneering, teed ja tehnovõrgud rajatud.

Bilansipäeva seisuga (31.12.2021) ettevõttel töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 903	6 957	2
Nõuded ja ettemaksed	564	958	3
Kokku käibevarad	7 467	7 915	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	360 200	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	212 000	162 000	5
Materiaalsed põhivarad	100	301	6
Kokku põhivarad	572 300	162 301	
Kokku varad	579 767	170 216	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	10 713	12 755	8
Kokku lühiajalised kohustised	10 713	12 755	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	97 543	97 543	7
Võlad ja ettemaksed	230 000	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	327 543	97 543	
Kokku kohustised	338 256	110 298	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	
Muud reservid	28 500	28 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 418	-47 561	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	181 593	73 979	
Kokku omakapital	241 511	59 918	
Kokku kohustised ja omakapital	579 767	170 216	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	460 200	6 720	
Muud äritulud	3 994	74 609	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-280 395	-4 486	9
Mitmesugused tegevuskulud	-54	-747	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-201	-201	6
Ärikasum (kahjum)	183 544	75 895	
Intressikulud	-1 951	-1 916	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	181 593	73 979	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	181 593	73 979	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EstNor Arendus OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhiohõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ja seda täpsustab rahandusministri määrus nr 105.

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

Aruandekohustuslane kasutab kasumiaruande skeemi 1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuhõuded, deposiidid) 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 nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi 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 õiglasel väärtusel.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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 materiaalsel ja immateriaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Kasumiaruande koostamisel lähtutakse skeemist 1. Tulu toodete ja kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Saadud ja saadaolev tasu kajastatakse õiglaselt väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Kasumiaruande koostamisel lähtutakse skeemist 1, mille alusel on liigendatud tegevuskulud.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ja kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, mil dividendid välja kuulutatakse.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema- ja tütaretevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pere liikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	6 106	6 107
Arveldusarve Luminor Bank	787	850
Arveldusarve Swedbank	10	0
Kokku raha	6 903	6 957

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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	564	564	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	360 764	564	360 200	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	958	958	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	958	958	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	564	0	958	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	564	0	958	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	87 391	87 391
Jääkmaksumus	87 391	87 391
Ostud ja parendused	74 609	74 609
31.12.2020		
Soetusmaksumus	162 000	162 000
Jääkmaksumus	162 000	162 000
Ostud ja parendused	330 000	330 000
Müügid	-280 000	-280 000
31.12.2021		
Soetusmaksumus	212 000	212 000
Jääkmaksumus	212 000	212 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	460 200	0

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 005	1 005
Akumuleeritud kulum	-503	-503
Jääkmaksumus	502	502
Amortisatsioonikulu	-201	-201
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 005	1 005
Akumuleeritud kulum	-704	-704
Jääkmaksumus	301	301
Amortisatsioonikulu	-201	-201
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 005	1 005
Akumuleeritud kulum	-905	-905
Jääkmaksumus	100	100

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	97 543	0	97 543	0	2%	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	97 543	0	97 543	0			
Laenukohustised kokku	97 543	0	97 543	0			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	97 543	0	97 543	0	2%	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	97 543	0	97 543	0			
Laenukohustised kokku	97 543	0	97 543	0			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	230 000	0	230 000
Muud võlad	10 713	10 713	0
Intressivõlad	10 713	10 713	0
Kokku võlad ja ettemaksed	240 713	10 713	230 000

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 993	3 993	0
Muud võlad	8 762	8 762	0
Intressivõlad	8 762	8 762	0
Kokku võlad ja ettemaksed	12 755	12 755	0

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	0	-4 486
Kinnisvarainvesteeringu müügikulud	-280 000	0
Muud	-395	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-280 395	-4 486

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	-54	-747
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-54	-747

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud aruandeaastal ühtki töötajat.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 713	8 762
Kokku võlad ja ettemaksed	10 713	8 762

PIKAAJALISED	2021	2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	97 543	97 543
Kokku laenukohustised	97 543	97 543
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	230 000	0
Kokku võlad ja ettemaksed	230 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2022

EstNor Arendus OÜ (registrikood: 11211601) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RENEE MIKOMÄGI	Juhatuse liige	23.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 418
Aruandeaasta kasum (kahjum)	181 593
Kokku	208 011
Jaotamine	
Kokku	208 011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	460200	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Renee Mikomägi	38104140348	Eesti	5000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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