

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: EstNor Arendus OÜ

registrikood: 11211601

tänavanimi, maja number: Miku tee 10

küla: Vaela küla

vald: Kiili vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 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	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

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. Esimeses etapis plaaniti rajada neli kortermaja (kokku 32 korterit). Mais 2018 väljastati teede ja tehnovõrkude ehitusload ning 28.05.2018 alustati ehitustegevusega.

Detsembris 2018 valmisid kaks ja märtsis 2019 järgmised kaks kortermaja.

2019. aastal müüdi kõik 32 korterit. Ehitustööd on lõpetatud, kõigile neljale kortermajale on väljastatud kasutusload.

Ehituse finantseerimiseks võetud laen on pangale täissummas tagastatud.

31.12.2020 seisuga on ettevõttel kinnisvarainvesteeringutena kaks kinnistut – Peetri tee 6 (2.922m²) ja Peetri tee 8 (2.557m²). Mõlemal kinnistul on kehtiv detailplaneering, välja on ehitatud trassid (vesi, kanal, elekter), teed ja tänavavalgustus.

Aruandeaastal 2020 ettevõttes äritegevust ei toimunud.

Bilansipäeva seisuga (31.12.2020) ettevõttel töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 957	6 318	2
Nõuded ja ettemaksed	958	212	3
Kokku käibevarad	7 915	6 530	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	162 000	87 391	5
Materiaalsed põhivarad	301	502	6
Kokku põhivarad	162 301	87 893	
Kokku varad	170 216	94 423	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 755	14 941	8
Kokku lühiajalised kohustised	12 755	14 941	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	97 543	93 543	7
Kokku pikaajalised kohustised	97 543	93 543	
Kokku kohustised	110 298	108 484	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	
Muud reservid	28 500	28 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-47 561	-1 486 281	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	73 979	1 438 720	
Kokku omakapital	59 918	-14 061	
Kokku kohustised ja omakapital	170 216	94 423	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	6 720	2 075 474	
Muud äritulud	74 609	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 486	-593 666	9
Mitmesugused tegevuskulud	-747	-10 841	10
Tööjõukulud	0	-18 732	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-201	-201	6
Muud ärikulud	0	-3 563	
Ärikasum (kahjum)	75 895	1 448 471	
Intressikulud	-1 916	-9 751	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	73 979	1 438 720	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	73 979	1 438 720	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EstNor Arendus OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded 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. laenuõuded, 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 õiglasel 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 dividende 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 tütarettevõtjat, 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	6 107	6 107
Arveldusarve Luminor Bank	850	211
Kokku raha	6 957	6 318

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	212	212	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	212	212	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	958	0	212	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	958	0	212	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	169 890	169 890
Jääkmaksumus	169 890	169 890
Müügid	-82 499	-82 499
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

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 005	1 005
Akumuleeritud kulum	-302	-302
Jääkmaksumus	703	703
Amortisatsioonikulu	-201	-201
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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	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			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	93 543	0	93 543	0	2%	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	93 543	0	93 543	0			
Laenukohustised kokku	93 543	0	93 543	0			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	8 095	8 095	0
Muud võlad	6 846	6 846	0
Intressivõlad	6 846	6 846	0
Kokku võlad ja ettemaksed	14 941	14 941	0

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Tooraine ja materjal	-4 486	-503 149
Energia	0	-8 019
Elektrienergia	0	-8 019
Muud	0	-82 498
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 486	-593 666

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	0	-1 610
Mitmesugused bürookulud	-747	-114
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-2 047
Notaritasud	0	-2 070
Muud	0	-5 000
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-747	-10 841

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	0	-14 000
Sotsiaalmaksud	0	-4 732
Kokku tööjõukulud	0	-18 732
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1

Ettevõtte ei olnud aruandeaastal ühtki töötajat.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	106 305	0	100 389

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Pikaajaline laen	4 000	0	0	2%	EUR	31.12.2024

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Pikaajaline laen	111 250	-212 606	0	2%	EUR	31.12.2024

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2021

EstNor Arendus OÜ (registrikood: 11211601) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RENEE MIKOMÄGI	Juhatuse liige	16.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-47 561
Aruandeaasta kasum (kahjum)	73 979
Kokku	26 418
Jaotamine	
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindamine	
Kokku	26 418

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	6720	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