

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Nordic Apartments OÜ

registrikood: 11574299

tänava/talu nimi, Narva mnt 5-80
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10117

telefon: +372 5073408

e-posti aadress: info@jmkapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kaubad, toore, materjal ja teenused	8
Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud	8
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Üldinfo

Nordic Apartments OÜ on asutatud 2009.aastal eesmärgiga investeerida kinnisvarasse ja saada sellelt tulu.

Äritegevuse ülevaade

2020.aastal moodustas renditulu 5 176 eurot.

Majandustulemustele avaldas tõsist mõju ülemaailmne COVID-19 pandeemia, sellest ka ligi 3 korda vähenenud käive.

Tööjõukulud 2020. aastal puudusid, samuti ei makstud juhatuseliikme tasusi.

2021.aastal on planeeritud jätkata sama tegevust. Loodame, et hiljemalt suveks taastub normaalne olukord. Soodsate võimaluste korral soetatakse lisaks kinnisvara.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	83	77
Nõuded ja ettemaksed	94	384
Kokku käibevarad	177	461
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	138 919	138 919
Materiaalsed põhivarad	972	364
Kokku põhivarad	139 891	139 283
Kokku varad	140 068	139 744
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	120 000	116 900
Võlad ja ettemaksed	1 132	1 480
Kokku lühiajalised kohustised	121 132	118 380
Kokku kohustised	121 132	118 380
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 364	11 736
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 428	6 628
Kokku omakapital	18 936	21 364
Kokku kohustised ja omakapital	140 068	139 744

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	5 176	15 963
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 251	-3 435
Mitmesugused tegevuskulud	-2 396	-3 184
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-503	-398
Muud ärikulud	-74	-74
Ärikasum (kahjum)	-48	8 872
Intressikulud	-2 380	-2 244
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 428	6 628
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 428	6 628

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Nordic Apartments OÜ raamatupidamise aastaaruanne 2020.aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Nordic Apartments OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksvõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Nii lühi- kui ka pikaajalised investeeringud kinnisvarasse kajastatakse bilansis tavaliselt soetusmaksumuses, millele lisanduvad kapitaliseeritud kulutused. Vajaduse korral hinnatakse need ümber vastavalt bilansipäeval kehtinud õiglasele väärtusele.

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

2016. aastal kinnisvarainvesteeringutelt amortisatsiooni ei arvestatud. Põhjuseks raamatupidamise jääkväärtuse ja reaalse turuväärtuse erinevus viimase kasuks.

Amortisatsiooni arvestamise meetodid:

Amortisatsiooni arvestusmeetodite ja -määrade eesmärk on tagada amortisatsiooni arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega ning see oli põhivara gruppide lõikes aruandeaastal alljärgnev:

Põhivara grupp Amortisatsiooni arvestusmeetod Amortisatsiooni määr arvestusaastal

Hooned ja ehitised Lineaarne	0%
------------------------------	----

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara arvele võtmine

Põhivarad on varad, mille tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 1000 eurost.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kajastatakse väheväärtusliku inventarina ja kantakse täielikult kuludesse.

Amortisatsiooni arvestamise meetodid

Amortisatsiooni arvestusmeetodite ja -määrade eesmärk on tagada amortisatsiooni arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega ning see oli põhivara gruppide lõikes aruandeaastal alljärgnev:

Põhivara grupp

Muu põhivara (k.a.inventar) 30%

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eurot

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Nordic Apartments OÜ kajastab oma bilansis eraldist juhul kui:

* ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline ja tegevusest tingitud kohustus;

* kohustuste realiseerimine on tõenäoline;

* kohustuste summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud hinnangust eraldiste täitmiseks tõenäoliselt vajalikku summa ning eraldise realiseerimise aja kohta.

Eraldise suurusele hinnangu andmisel on kaasatud ka eksperte väljaspoolt ettevõtet.

Olulised lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis tulevikus võivad teatud tingimustel muutuda kohustusteks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

Tulud

Tulu toodete ja teenuste müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- * olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
 - * müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba ja toote üle;
 - * tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
 - * tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
 - * tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.
- Intressitulu, dividenditulu ja litsentsitasusid kajastatakse tuluna siis, kui laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulu toodete ja teenuste ostust kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- * olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjalt müüjale;
- * müüjal puudub edasine kontroll kauba ja toote üle;
- * kulu ostutehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- * tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustegevuse mõju, äritegevusega seotud varadega ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ning finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Bilansipäeva järgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest ning tavaliselt ei kajasta selle mõju lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, need on avaldatud lisades.

Maksustamine

Maksude kajastamine bilansis toimub läbi kolme konto.

Maksuvõla või ettemaksu tekkimisel kantakse võlg või ettemaks vastavalt kas maksuvõla või ettemaksu kontole. Maksepäeva saabudes tehakse kanne Maksuameti ettemaksu kontole.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Nordic Apartments OÜ käsitleb seotud osapoolena:

- * emaettevõtet (ning emaettevõtte omanikke)
- * tütar- ja sidusettevõtteid
- * tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda
- * eelnevas punktis kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid
- * ettevõtte töötajaid

Lisa 2 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2020	2019
Varude allahindlus ja mahakandmine	813	766
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	31	99
Müügi eesmärgil ostetud teenused	941	1 778
Energia	210	237
Elektrienergia	59	90
Soojusenergia	151	147
Veevarustusteenused	-48	149
Alltöövõtutööd	270	354
Kindlustus	8	8
Prügi	26	44
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 251	3 435

Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	2 275	1 437
Vahendustasud	97	1 723
Pangakulud	24	24
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 396	3 184

Lisa 4 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Osaühing JM Kapital
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	85 000	78 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 000	38 900

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär
Emaettevõtja				
Osaühing JM Kapital	7 000		2 380	3%
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Jüri Maisa		3 900	0	0

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
Osaühing JM Kapital	12 800	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Jüri Maisa	5	23 255

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019
	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	602

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.03.2021

Nordic Apartments OÜ (registrikood: 11574299) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI MAISA	Juhatuse liige	04.03.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 364
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 428
Kokku	15 936
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 936
Kokku	15 936

Teeme ettepaneku katta kahjum eelnevate aastate jaotamata kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 364
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 428
Kokku	15 936
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 396
Kokku	15 396

Otsustati katta kahjum eelnevate aastate jaotamata kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4480	86.55%	Jah
Külaliskorter	55204	696	13.45%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing JM KAPITAL	10345527		3000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5073408
E-posti aadress	info@jmkapital.ee