

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: NordLine Kinnisvara Investeeringud OÜ

registrikood: 11574299

tänava/talu nimi, Narva mnt 5-80

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10117

telefon: +372 6418528

e-posti aadress: info@jmkapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 4 Seotud osapooled	10

Tegevusaruanne

Üldinfo

NordLine Kinnisvara Investeeringud OÜ on asutatud 2009.aastal eesmärgiga investeerida kinnisvarasse ja saada sellelt tulu.

Äritegevuse ülevaade

2010.aastal moodustas renditulu 158 680 krooni, ülejäänud 1 073 krooni olid mitmesugused muud põhitegevusega seotud tulud.

Tööjõukulud 2010. aastal puudusid, samuti ei makstud juhatuseliikme tasusi.

2011.aastal on planeeritud jätkata sama tegevust. Soodsate võimaluste korral soetatakse lisaks kinnisvara.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	44 236	42 024	
Nõuded ja ettemaksed	0	19 400	
Kokku käibevara	44 236	61 424	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 176 000	1 288 000	2
Kokku põhivara	1 176 000	1 288 000	
Kokku varad	1 220 236	1 349 424	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	8 000	9 900	
Kokku lühiajalised kohustused	8 000	9 900	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 245 900	1 400 000	
Kokku pikaajalised kohustused	1 245 900	1 400 000	
Kokku kohustused	1 253 900	1 409 900	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	42 000	42 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-102 476	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 812	-102 476	
Kokku omakapital	-33 664	-60 476	
Kokku kohustused ja omakapital	1 220 236	1 349 424	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	09.01.2009 - 31.12.2009	Lisa nr
Müügitulu	159 753	32 475	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 633	-19 616	3
Mitmesugused tegevuskulud	-58	-3 335	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-112 000	-112 000	2
Ärikasum (-kahjum)	27 062	-102 476	
Finantstulud ja -kulud	-250	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	26 812	-102 476	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 812	-102 476	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	09.01.2009 - 31.12.2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	27 062	-102 476
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	112 000	112 000
Kokku korrigeerimised	112 000	112 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	19 400	-19 400
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 900	9 900
Makstud intressid	-250	0
Kokku rahavood äritegevusest	156 312	24
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 400 000
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-154 100	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	1 400 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-154 100	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	42 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	42 000
Kokku rahavood	2 212	42 024
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	42 024	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 212	42 024
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	44 236	42 024

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
09.01.2009	42 000		42 000
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-102 476	-102 476
31.12.2009	42 000	-102 476	-60 476
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		26 812	26 812
31.12.2010	42 000	-75 664	-33 664

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ NordLine Kinnisvara Investeeringud raamatupidamise aastaaruanne 2010.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 Toimikonna juhendid.

OÜ NordLine Kinnisvara Investeeringud 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.

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	08%
------------------------------	-----

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

NordLine Kinnisvara Investeeringud OÜ kajastab oma bilansis eraldist juhul kui:

- * ettevõtte 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.

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 ärioludele otsustele. NordLine Kinnisvara Investeeringud 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

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 suurus 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.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	1 400 000	1 400 000
Amortisatsioonikulu	-112 000	-112 000
31.12.2009		
Jääkmaksumus	1 288 000	1 288 000
Amortisatsioonikulu	-112 000	-112 000
31.12.2010		
Jääkmaksumus	1 176 000	1 176 000

	2010	09.01.2009 - 31.12.2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	158 680	32 475
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	20 633	

Lisa 3 Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

	2010	09.01.2009 - 31.12.2009
Müügi eesmärgil ostetud teenused	15 234	13 279
Energia	5 399	6 337
Elektrienergia	154	192
Soojusenergia	5 245	6 145
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	20 633	19 616

Lisa 4 Seotud osapooled (kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	JM Kapital OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	1 245 900	1 400 000

Aruande digitaalallkirjad

NordLine Kinnisvara Investeeringud OÜ (registrikood: 11574299) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI MAISA	Juhatuse liige	27.07.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-102 476
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 812
Kokku	-75 664
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-75 664
Kokku	-75 664
Teen ettepaneku katta eelmiste perioodide jaotamata kahjum tulevaste perioodide tulemi arvelt, selle ebaõnnestumisel omanike täiendavate sissemaksete abil.	

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-102 476
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 812
Kokku	-75 664
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-75 664
Kokku	-75 664
Otsustati katta eelmiste perioodide jaotamata kahjum tulevaste perioodide tulemi arvelt, selle ebaõnnestumisel omanike täiendavate sissemaksete abil.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	158680	99.33%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1073	0.67%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing JM KAPITAL	10345527	Narva mnt 5-80, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2684 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6418528
E-posti aadress	info@jmkapital.ee