

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** NordReal OÜ

**registrikood:** 12177554

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

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 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 Nõuded ja ettemaksed        | 7 |
| Lisa 3 Müügitulu                   | 8 |
| Lisa 4 Seotud osapooled            | 8 |
| Aruande allkirjad                  | 9 |

## Tegevusaruanne

### Üldinfo

NordReal OÜ on asutatud 2011.-ndal aastal eesmärgiga tegeleda mitmesuguste investeeringutega ja saada sellest tulu. Investeeritakse nii kinnisvarasse kui ka ettevõtete aktsiatesse.

### Äriinfo

2018. majandusaastal kinnisvarainvesteeringute renditeenuse realiseerimiskäive oli 38 229 eurot.

Finantsinvesteeringute kasumlikust mõjutas eriti aastalõpus toimunud börsilangus. Kokkuvõttes jäädi koos saadud dividendituluga kahjumisse 1000 euroga.

Tööjõukulud NordReal OÜ-l puudusid, samuti ei makstud juhatusele mingeid tasusi.

2019.-ndal aastal on planeeritud jätkata sama tegevust. Võimalusel jätkatakse finantsinvesteeringutega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018     | 31.12.2017     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 7 464          | 330            |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 40 037         | 68 526         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 9 336          | 10 425         | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>56 837</b>  | <b>79 281</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 147 730        | 147 730        |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>147 730</b> | <b>147 730</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>204 567</b> | <b>227 011</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 131 020        | 135 390        |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 36 282         | 44 738         |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>167 302</b> | <b>180 128</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>167 302</b> | <b>180 128</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 5 000          | 5 000          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 41 883         | 26 122         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -9 618         | 15 761         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>37 265</b>  | <b>46 883</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>204 567</b> | <b>227 011</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018          | 2017          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 38 229        | 31 193        | 3       |
| Muud äritulud                               | 475           | 0             |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -44 723       | -12 630       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -799          | -451          |         |
| Muud ärikulud                               | -86           | -86           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-6 904</b> | <b>18 026</b> |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | -1 000        | -782          |         |
| Intressitulud                               | 462           | 30            |         |
| Intressikulud                               | -2 176        | -1 513        |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-9 618</b> | <b>15 761</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-9 618</b> | <b>15 761</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

NordReal OÜ raamatupidamise aastaaruanne 2018.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.

NordReal 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.

### Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud kajastatakse õiglasel väärtusel, v.a aktsiad ja osad, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta ja väärtpaberid, mida hoitakse lunastustähtajani, mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Õiglase väärtuse muutust kajastatakse kasumiaruandes. Finantsinvesteeringute ümberhindamine toimub minimaalselt kord aastas 31.detsembril vastava börsi noteeringutele.

Samuti toimub konkreetse aktsia või osa ümberhindamine nende aktsiate ja osadega tehingute sõlmimise päeva börsinoteeringu järgi.

### 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 maksevõime kohta.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida raamatupidamiskohustuslane hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Ettevõtte poolt kasutatav kinnisvara on kinnisvaraobjekt, mida raamatupidamiskohustuslane kasutab toodete või teenuste tootmisel või administratiivsetel eesmärkidel.

Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Turuväärtus on summa, mille eest on vara võimalik müüa või mis tuleb vara eest tasuda aktiivsel turul toimuva tehingu käigus.

Soetusmaksumus on vara omandamise või ehitamise ajal vara eest makstud raha või üleantud mitterahalise tasu õiglane väärtus.

Bilansiline (jääk)maksumus on netosumma, milles vara on bilansis kajastatud (võttes arvesse akumulieeritud kulumit ja võimalikke allahindlusi).

Seoses kinnisvarade hindade tõusuga ja jääkväärtuse ning reaalse väärtuse erinevustega alates 2015.ndast majandusaastast kinnisvarainvesteeringuid enam ei amortiseerita.

### 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.

Intressitulud, dividendid ja litsentsitasud 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.

**Seotud osapooled**

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriplaneerimisele. NordReal 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

**Bilansipäeva järgsed sündmused**

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas on tegemist 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 5 336         | 5 336          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 5 336         | 5 336          |
| Muud nõuded                       | 4 000         | 4 000          |
| Laenunõuded                       | 4 000         | 4 000          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>9 336</b>  | <b>9 336</b>   |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 2 225         | 2 225          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 2 225         | 2 225          |
| Muud nõuded                       | 8 200         | 8 200          |
| Laenunõuded                       | 8 200         | 8 200          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>10 425</b> | <b>10 425</b>  |

## Lisa 3 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2018          | 2017          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 37 579        | 23 818        |
| Soome                                       | 650           | 7 375         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>38 229</b> | <b>31 193</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>38 229</b> | <b>31 193</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Renditeenus                                 | 38 229        | 31 193        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>38 229</b> | <b>31 193</b> |

## Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Osaühing JM Kapital |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Estonia             |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustised | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 85 000     | 44 500     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 13 520     | 53 890     |

| 2018                                                                                                                             | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|
| Emaettevõtja                                                                                                                     |               |                             |              |
| Osaühing JM Kapital                                                                                                              | 46 500        | 6 000                       | 3            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |                             |              |
| Jüri Maisa                                                                                                                       |               | 40 370                      |              |

| 2017                                                                                                                             | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                                                                                                                     |               |                             |
| Osaühing JM Kapital                                                                                                              | 7 800         | 12 600                      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |                             |
| Jüri Maisa                                                                                                                       |               | 4 610                       |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.01.2019

**NordReal OÜ (registrikood: 12177554) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JÜRI MAISA         | Juhatuse liige     | 02.01.2019           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 41 883        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -9 618        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>32 265</b> |
| Katmine                                                                |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 32 265        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>32 265</b> |

Teen ettepaneku katta kahjum eelnevate aastate jaotamata kasumi arvelt.

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 41 883        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -9 618        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>32 265</b> |
| Katmine                                                                |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 32 265        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>32 265</b> |

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      | 38229           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi         | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Osaühing JM<br>KAPITAL | 10345527                                  |                   | 5000 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

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