

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: NC Estate OÜ

registrikood: 12722253

tänavanimi, maja ja korteri number: Tartu mnt 25-33

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

telefon: +372 6120180

e-posti aadress: novira@novira.ee

veebilehe aadress: www.novira.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Kasutusrent	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Intressikulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

NC Estate OÜ on asutatud 2014 aastal, registrikood 12722253. Ettevõtte põhitegevusalaks on hoonestusprojektide arendus.

2021. aastal saadud tulu summas 94 706 eurot (2020a. 91 623 eurot) ning kulud moodustasid 58 512 eurot (2020a. 52 208 eurot), s.h. intressikulud summas 43 550 eurot seega teenitud puhaskasum on 36 194 eurot.

NC Estate OÜ on sõlminud notariaalse lepingu Novira Plaza ärihoones 12 korrusel äriruumide üldpinnaga 387 m² soetamiseks. Kinnisvarainvesteeringu väärtus seisuga 31.12.2021a. on 1 282 679 eurot ning saadud üüritulu summas 94 706 eurot.

Majandusaastal ettevõttes töötajad puudusid. Juhatus on üheliikmeline. Juhatuse liikmele eraldi tasu juhatuse liikmeks olemise eest ei makstud.

Koostaja

Arle Mölder

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 082	12 534	
Nõuded ja ettemaksed	6 896	6 404	2
Kokku käibevarad	13 978	18 938	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 282 679	1 282 679	4
Kokku põhivarad	1 282 679	1 282 679	
Kokku varad	1 296 657	1 301 617	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	4 116	10 220	7
Kokku lühiajalised kohustised	4 116	10 220	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 021 661	1 057 485	6,12
Võlad ja ettemaksed	7 685	6 911	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 029 346	1 064 396	
Kokku kohustised	1 033 462	1 074 616	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	224 501	185 086	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 194	39 415	
Kokku omakapital	263 195	227 001	
Kokku kohustised ja omakapital	1 296 657	1 301 617	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	94 706	91 623	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 452	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 053	-4 560	9
Muud ärikulud	-4 459	-3 209	
Ärikasum (kahjum)	79 742	83 854	
Intressikulud	-43 550	-44 441	11,12
Muud finantstulud ja -kulud	2	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	36 194	39 415	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 194	39 415	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

NC Estate OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Majandustehingud on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

NC Estate OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena vastavalt RTJ 15 § 59 nõuetele.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused bilansipäeval hinnatakse ümber Eurodesse Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel hinnatakse ümber ka õiglasest väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvast summast. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Soetamisjärgselt kajastatakse laene bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodil.

Finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summast.

Maksustamine

Dividendide tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 20/80 väljamakstud dividendi summalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

OÜ NC Estate käsitleb seotud osapooltena:

* teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (emaettevõtja ülejäänud tütar-ettevõtted);

* tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele;

* eelmise punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 229	2 229
Ostjatelt laekumata arved	2 229	2 229
Deposiit	4 667	4 667
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 896	6 896
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 737	1 737
Ostjatelt laekumata arved	1 737	1 737
Deposiit	4 667	4 667
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 404	6 404

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 503	1 597
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 503	1 597

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

NC Estate OÜ hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	1 282 679
31.12.2020	1 282 679
31.12.2021	1 282 679

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	94 706	91 623

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	94 706	91 623	4
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
12 kuu jooksul	97 944	84 624	
1-5 aasta jooksul	489 720	423 120	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen LHV pangast	1 021 661	0	1 021 661	0	3,6%	EUR	2025	
Pikaajalised laenud kokku	1 021 661	0	1 021 661	0				
Laenukohustised kokku	1 021 661	0	1 021 661	0				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen LHV pangast	783 085	0	783 085	0	3,6%	EUR	2025	
Tagatiseta laenud	274 400	0	274 400	0	6%	EUR	2023	12
Pikaajalised laenud kokku	1 057 485	0	1 057 485	0				
Laenukohustised kokku	1 057 485	0	1 057 485	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	1 282 679	1 282 679
Kokku	1 282 679	1 282 679

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 613	2 613	0
Maksuvõlad	1 503	1 503	0
Deposiidid	7 685	0	7 685
Kokku võlad ja ettemaksed	11 801	4 116	7 685

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 737	1 737	0
Maksuvõlad	1 597	1 597	0
Muud võlad	6 911	0	6 911
Intressivõlad	6 911	0	6 911
Deposiidid	6 886	6 886	0
Kokku võlad ja ettemaksed	17 131	10 220	6 911

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	1 662	40
Ostetud teenused	5 200	3 700
Maamaks	191	820
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 053	4 560

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	43 550	44 441
Kokku intressikulud	43 550	44 441

2021a. seotud osapooltega arvestatud intressid summas 15 211 eurot (Lisa 12).

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Novira Holding OÜ
--	-------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	274 400	6
Kokku laenukohustised	0	274 400	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	294 400	20 000	274 400	17 219	6
Kokku laenukohustised	294 400	20 000	274 400	17 219	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	274 400	274 400	0	15 211	
Kokku laenukohustised	274 400	274 400	0	15 211	6,11

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	78 993	74 151
Kokku müüdud	78 993	74 151

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 035	4 596
Kokku ostetud	5 035	4 596

2021. aastal ettevõttes palgalisi või lepingulise töötajaid ei ole ning juhatusele tasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2022

NC Estate OÜ (registrikood: 12722253) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARLE MÖLDER	Juhatuse liige	16.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	224 501
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 194
Kokku	260 695
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	260 695
Kokku	260 695

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	224 501
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 194
Kokku	260 695
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	260 695
Kokku	260 695

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	94706	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Novira Holding AS	12566451	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6120180
E-posti aadress	novira@novira.ee
Veebilehe aadress	www.novira.ee