

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

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

2020. aastal saadud tulu summas 91 623 eurot (2019a. 92 910 eurot) ning kulud moodustasid 52 208 eurot (2019a. 48 166 eurot), s.h. intressikulud summas 44 441 eurot seega teenitud puhaskasum on 39 415 eurot.

NC Estate OÜ on sõlminud notariaalse lepingu Novira Plaza ärihoones 12 korrusel äriruumide üldpinnaga 387 m² soetamiseks. Kinnisvarainvesteeringu väärtus seisuga 31.12.2020a. on 1 282 679 eurot ning saadud üüritulu summas 91 623 eurot.

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

Koostaja

Arle Mölder

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 534	21 548	
Nõuded ja ettemaksed	6 404	6 351	2,12
Kokku käibevarad	18 938	27 899	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 282 679	1 282 679	4
Kokku põhivarad	1 282 679	1 282 679	
Kokku varad	1 301 617	1 310 578	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	10 220	10 528	7
Kokku lühiajalised kohustised	10 220	10 528	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 057 485	1 022 512	6,12
Võlad ja ettemaksed	6 911	89 952	7,12
Kokku pikaajalised kohustised	1 064 396	1 112 464	
Kokku kohustised	1 074 616	1 122 992	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	185 086	140 342	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 415	44 744	
Kokku omakapital	227 001	187 586	
Kokku kohustised ja omakapital	1 301 617	1 310 578	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	91 623	92 910	
Muud äritulud	0	45	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 560	-2 487	9
Muud ärikulud	-3 209	-397	
Ärikasum (kahjum)	83 854	90 071	
Intressikulud	-44 441	-45 330	11,12
Muud finantstulud ja -kulud	2	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	39 415	44 744	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 415	44 744	

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.

2020. 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 Keskpanka valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused bilansipäeval hinnatakse ümber Eurodesse Euroopa Keskpanka 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 maksumäär 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 äriolukorrale 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 isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale otsustele;

* eelmise punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 737	1 737	
Ostjatelt laekumata arved	1 737	1 737	12
Deposiit	4 667	4 667	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 404	6 404	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 684	1 684	
Ostjatelt laekumata arved	1 684	1 684	12
Deposiit	4 667	4 667	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 351	6 351	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 597	1 573
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 597	1 573

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	
31.12.2018	1 282 679
31.12.2019	1 282 679
31.12.2020	1 282 679

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	91 623	92 910

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	91 623	92 910	4
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
12 kuu jooksul	84 624	92 910	
1-5 aasta jooksul	423 120	464 550	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen LHV pangast	783 085		783 085		3,6%	EUR	2025
Tagatiseta laenud	274 400		274 400		6%	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	1 057 485		1 057 485				
Laenukohustised kokku	1 057 485		1 057 485				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen LHV pangast	728 112	0	728 112	0	3,6%	EUR	2021
Tagatiseta laenud	294 400	0	294 400	0	6%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	1 022 512	0	1 022 512	0			
Laenukohustised kokku	1 022 512	0	1 022 512	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised		1 282 679
Kokku		1 282 679

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 737	1 737	0	
Maksuvõlad	1 597	1 597	0	3
Muud võlad	6 911	0	6 911	
Intressivõlad	6 911	0	6 911	12
Deposiidid	6 886	6 886	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 131	10 220	6 911	

	31.12.2019	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 069	2 069	0	
Maksuvõlad	1 573	1 573	0	3
Muud võlad	89 952	0	89 952	
Intressivõlad	89 952	0	89 952	12
Deposiidid	6 886	6 886	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	100 480	10 528	89 952	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	40	467
Ostetud teenused	3 700	1 200
Maamaks	820	820
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 560	2 487

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	44 441	45 330	12
Kokku intressikulud	44 441	45 330	

2020a. seotud osapooltega arvestatud intressid summas 17 219 eurot.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019	
	Nõuded	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	281 311	0	384 736
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 241	1 203	0

Laenud

2020	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Tagatiseta laen	20 000	6%	EUR	2023

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	74 151	74 711

2020. aastal ettevõttes palgalisi või lepingulise töötajaid ei ole ning juhatusel tasu ei makstud.

2020. aastal seotud osapooltega on toimunud tehingud:

Kohustused kokku 281 311 eurot (2019a. 384 736 eurot), s.h. saadud lühiajaline laen summas 274 400 eurot (Lisa6), intressimääraga 6% ning intressikohustused summas 6 911 eurot (Lisad 7,11).

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2021

NC Estate OÜ (registrikood: 12722253) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARLE MÖLDER	Juhatuse liige	21.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	185 086
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 415
Kokku	224 501
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	224 501
Kokku	224 501

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	185 086
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 415
Kokku	224 501
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	224 501
Kokku	224 501

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	91623	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