

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Northex OÜ

registrikood: 14058055

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tartu mnt 14
postisihthumber: 10117

telefon: +372 6418698

e-posti aadress: info@colonna.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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeauditiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Northex OÜ (edaspidi nimetatud ka Ettevõtte) registreeriti äriregistris 30.05.2016. aastal.

Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantstavanditesse (EMTAK 64301). Järgmisel majandusaastal on planeeritud jätkata tegevust põhitgevusalal.

Ettevõtte on 10%-line osalus ettevõttes Commercial Property OÜ, 12%-line osalus ettevõttes Hobujaama 4 Holding OÜ ja 10%-line osalus ettevõttes Lõkke Holding OÜ.

Aruandeaastal Ettevõtteil töötajaid ei olnud ja kõik vajalikud teenused osteti sisse. Ettevõtte juhatus on ühehäälselt otsustanud, et 2023. aruandeaastal juhatuse liikmete tasusid ei arvestatud ega makstud.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad	2023	2022
Müügitulu	0	0
Puhaskasum/-puhaskahjum	36 166	-68 606
Käibevara	2 838	53 657
Varad kokku	2 424 056	2 064 475
Lühiajalised kohustused	0	0
Omakapital kokku	74 935	-61 331
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	n/a	n/a
Maksevõlme kordaja	n/a	n/a
Puhaskasumi marginaal %	n/a	n/a
Varade tootlus %	1,49	-3,32
Omakapitali tootlus %	48,26	1,12

Suhtarvude ja näitajate valemid

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara/Lühiajalised kohustused

Maksevõlme kordaja = (Käibevara-varud)/Lühiajalised kohustused

Puhaskasumi marginaal = Puhaskasum/Müügitulu

Varade tootlus % = Puhaskasum/Keskmine varade maht

Omakapitali tootlus % = Puhaskasum/Keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 638	53 657	
Kokku käibevarad	2 638	53 657	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	514 741	393 541	3
Nõuded ja ettemaksed	1 908 677	1 617 277	2
Kokku põhivarad	2 421 418	2 010 818	
Kokku varad	2 424 056	2 064 475	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Pikaajalsed kohustised			
Laenukohustised	1 972 400	1 738 400	4
Võlad ja ettemaksed	376 721	387 406	5
Kokku pikaajalsed kohustised	2 349 121	2 125 806	
Kokku kohustised	2 349 121	2 125 806	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 900	2 800	6
Ülekuras	200 000	100 000	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-164 131	-95 525	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 166	-68 606	
Kokku omakapital	74 935	-61 331	
Kokku kohustised ja omakapital	2 424 056	2 064 475	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 20.01.2025

Allkiri/Signature

Auditorbüroo RKT

Kasumiaruanne
(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-1 024	-3 718	
Ärikasum (kahjum)	-1 024	-3 718	
Intressitulud	128 605	22 032	
Intressikulud	-89 415	-86 920	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	36 166	-68 606	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 166	-68 606	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 20.01.2025

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Northex OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Tolmukonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi 1.

Ettevõtte on koostanud välkoostevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat aularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediidid), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning palgutusl rahaturufondidesse ja muudesse üllikvildsatesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalenti mõistele. Arvelduskrediidid kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringutena kajastatakse osalusi alla 20% ettevõtetes.

Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava lasu õiglase väärtus.

Aigne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Soetusmaksumuse meetodil (s.t soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused) kajastatakse investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mis ei ole avalikult kaubeldavad ning mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (võlgaekumised, antud laenud ning muud lühil- ja pikaajalsed nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadava lasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodil kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse arvele õiglases väärtuses, mida vähendatakse otsesle tehingukulude võrra. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil; seega kõiki vahesid saadavate (neto tehingukulude võrra) ning makstavate summade vahede vahel kajastatakse kasumiaruandes finantskohustuse kehtivuse vältel efektiivse intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks kui kontseil pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustus, mille tagasimaks tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinansseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oti õigus bilansipäeval tagasi kutuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Seotud osapooled

Raamatupidamise aastaaruandes on loetud seotud osapoolteks:

- ettevõtte osanikke;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeksikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date 20.01.2025
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

31.12.2023		Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Laenuõuded	1 708 412	0	1 708 412	0
Muud nõuded	198 265	0	198 265	0
Intressinõuded	198 265	0	198 265	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 906 677	0	1 906 677	0

31.12.2022		Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	Üle 5 aasta
Laenuõuded	1 424 412	0	1 424 412	0
Muud nõuded	192 865	0	192 865	0
Intressinõuded	192 865	0	192 865	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 617 277	0	1 617 277	0

Laenuõuded on antud tähtajatult, intressimääraga 5%, alusvaluuta EUR, (selsuga 31.12.2022 samad tingimused)

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku	
Aktelad ja osad			
31.12.2021		393 541	393 541
31.12.2022		393 541	393 541

		Kokku	
Aktelad ja osad			
31.12.2022		393 541	393 541
Soetamine		121 200	121 200
31.12.2023		514 741	514 741

Pikaajaliste finantsinvesteeringute all kajastatakse osalusl alla 20% soetusmaksumuses:

Commercial Property OÜ 10% summas 142 881 eurot (31.12.2022: 142 881 eurot);

Hobujaama 4 Holding OÜ 12% summas 121 800 eurot (31.12.2022: 800 eurot);

Lõkke Holding OÜ 10% summas 250 260 eurot (31.12.2022: 250 260 eurot).

2023. aastal suurendati Hobujaama 4 Holding OÜ osakapitali ning Ettevõtte legi lisemakse kogusummas 121 200 eurot.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 20.01.2025

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen osanikult	1 972 400	0	1 972 400	0	5%	EUR	Tähtajatu	7
Pikaajalised laenud kokku	1 972 400	0	1 972 400	0				
Laenukohustised kokku	1 972 400	0	1 972 400	0				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen osanikult	1 738 400	0	1 738 400	0	5%	EUR	Tähtajatu	7
Pikaajalised laenud kokku	1 738 400	0	1 738 400	0				
Laenukohustised kokku	1 738 400	0	1 738 400	0				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	376 721	0	376 721	0	
Intressivõlad	376 721	0	376 721	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	376 721	0	376 721	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	387 406	0	387 406	0	
Intressivõlad	387 406	0	387 406	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	387 406	0	387 406	0	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 20.01.2025

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 900	2 800
Osade arv (tk)	1	1

Aruandeaastal suurendas Ettevõtte ainsuosaosakapitali 100 100 euro võrra ning tegi sissemaks osakapitali summas 100 eurot ja 100 000 eurot (lekursina). Osakapitali suurendamise tulemusena on Ettevõtte uueks osakapitaliks ja ainsuosaosaku uueks nimiväärtuseks 2900 eurot. Selsuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 puudub Ettevõttele vaba omakapital.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	1 972 400	1 738 400
Kokku laenukohustised	1 972 400	1 738 400
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	376 721	387 406
Kokku võlad ja ettemaksed	376 721	387 406

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvostatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	1 738 400	0	1 738 400	86 920
Kokku laenukohustised	1 738 400	0	1 738 400	86 920

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvostatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	1 738 400	234 000	1 972 400	89 415
Kokku laenukohustised	1 738 400	234 000	1 972 400	89 415

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 20.01.2025

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Kohustus seotud osapoolte ees sisaldab laenukohustist summas 1 972 400 eurot (31.12.2022: 1 738 400 eurot) ja intressikohustist summas 376 721 eurot (31.12.2022 387 406 eurot).

Aruandeaastal suurendas Ettevõtte alnuosanik osakapitali 100 100 euro võrra ning tegi sissemakse osakapitali summas 100 eurot ja 100 000 eurot ülekursina. Alnuosanik tasus osakapitali suurendamise käigus alnuosanikule kuuluva osa nimiväärtuse suurendamise eest 100 100 eurot mitterahalise sissemaksega, tasaarvestades osaliselt Ettevõtte vastu tekkinud intressinõuda.

Osakapitali suurendamise tulemusena on Ettevõtte uus osakapital kokku summas 2 900 eurot ja ülekurs summas 200 000 eurot.

Tegev- ja kõrgemale juhkonnale tasu 2023.a. ja 2022.a. ei makstud.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 20.01.2025
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.01.2025

Northex OÜ (registrikood: 14058055) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

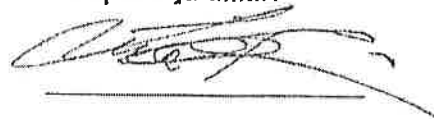
Allkirjastaja nimi

Luca Maria Tilli

Allkirjastaja roll

Juhatuse liige

Kuupäev ja allkiri



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 20.01.2025
Allkiri/Signature [Signature]
Audiitorbüroo RKT

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Northex OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud **Northex OÜ** raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõtte rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistel osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Northex OÜ 2023.a. kasumiaruandes on kajastatud intressitulu 129 tuh. eurot. Meie hinnangul peaks intressituludest 49 tuh. eurot olema kajastatud eelmises perioodis. Sellest tulenevalt peaks seisuga 31. detsember 2023 aruandeperioodi kasum olema 49 tuh. euro võrra väiksem ning eelmiste perioodide jaotamata kasum 49 tuh. eurot suurem.

Northex OÜ bilansis seisuga 31. detsember 2023 on kajastatud laenu- ja intressinõuded summas 1 906 tuh. eurot. Nimetatud kirje sisaldab laenu- ja intressinõudeid summas 1 169 tuh. eurot, mille kaetav väärtus tulenevalt laenusaja finantsolukorrast, võib olla madalam nende bilansilisest väärtusest. Seetõttu võib **Northex OÜ** bilansis seisuga 31. detsember 2023 nõuete väärtus, aruandeaasta kasum ja omakapital olla üle hinnatud.

Northex OÜ bilansis seisuga 31. detsember 2023 on kajastatud finantsinvesteeringud summas 514 tuh. eurot. Nimetatud kirje sisaldab investeeringut Hobujaama 4 Holding OÜ-sse summas 121 tuh. eurot. Meie hinnangul tuleb antud finantsinvesteering alla hinnata 0 euron. Seega peaks bilansipäeva seisuga finantsinvesteeringud, aruandeaasta kasum ja omakapital olema 121 tuh. euro võrra väiksemad.

Võttes arvesse eelmises kahes lõigus toodud asjaolusid, on **Northex OÜ** omakapital seisuga 31. detsember 2023 negatiivne ning ei vasta Äriseadustiku nõuetele. See olukord annab märku olulise ebakindluse olemasolust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust **Northex OÜ** suutlikkuses jätkuvalt tegutseda ja seega ei pruugi **Northex OÜ** olla suuteline realiseerima oma varasid ja täitma oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus.

Märkusega kokkuvõte

Ülevaatuse põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolude mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et **Northex OÜ** raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades **Northex OÜ** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.



Roland Kaurov
Vandeaudiitori number 389
OÜ Audiitorbüroo RKT
Audiitorettevõtja tegevusloa number 72
Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003
20. jaanuar 2025

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-164 131
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 166
Kokku	-127 965