

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Nordic Homes Portfolio

registrikood: 14164060

aadress: Kungla tn 33-6

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10411

telefon: +372 56944941

e-posti aadress: nordichomes.info@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Intressikulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Nordic Homes Portfolio OÜ põhitegevusalaks on korterite üürimine eraisikutele (EMTAK 68201).
Aruandeaastal töötajaid ei olnud ja juhatuse liikme tasusid ei makstud.

Peamised majandusnäitajad ja finantssuhtarvud:

	2019	2018
Müügitulu, eurodes	14 799	15 218
Müügitulu kasv (kahanemine)	-2,8%	70,6%
Kasum enne tulumaksustamist, eurodes	1 938	1 433
Aruandeaasta kasum, eurodes	1 938	1 433
Müügitulu rentaablus	13,1%	9,4%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,35	0,35
ROA (varade rentaablus)	1,1%	0,9%
ROE (omakapitali rentaablus)	17,0%	15,1%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2019 – müügitulu 2018) / müügitulu 2018 * 100		
Müügitulu rentaablus (%) = kasum enne tulumaksustamist / müügitulu * 100		
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised		
ROA (%) = aruandeaasta kasum / varad kokku * 100		
ROE (%) = aruandeaasta kasum / omakapital kokku * 100		

2020. aastal jätkab osaühing tegevust senisel tegevusalal.

Juhatuse liige Jüri Kuusk

Juhatuse liige Endrik Eller

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 386	9 384	2
Kokku käibevarad	12 386	9 384	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	154 000	150 000	3
Materiaalsed põhivarad	4 816	5 048	4
Kokku põhivarad	158 816	155 048	
Kokku varad	171 202	164 432	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 243	3 087	5
Võlad ja ettemaksed	31 605	23 686	7
Kokku lühiajalised kohustised	34 848	26 773	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	124 929	128 172	5
Kokku pikaajalised kohustised	124 929	128 172	
Kokku kohustised	159 777	154 945	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 737	5 304	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 938	1 433	
Kokku omakapital	11 425	9 487	
Kokku kohustised ja omakapital	171 202	164 432	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	14 799	15 218	9
Muud äritulud	4 000	1 210	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 871	-2 040	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 873	-770	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-600	-582	5
Ärikasum (kahjum)	13 455	13 036	
Intressikulud	-11 517	-11 603	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 938	1 433	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 938	1 433	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamisaruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Aastaaruanne on koostatud eurodes. Summad on esitatud täiseurodes.

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode ja kassa jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Nõuded ostjate vastu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Kui esineb nõude allahindlusvajaduse tunnuseid, hinnatakse vastav nõue alla. Allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi (sh. notaritasu, riigilõiv).

Kinnisvarainvesteeringut, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse edasiselt õiglase väärtuse meetodil (turuväärtuses).

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei arvata sellest maha potentsiaalseid objekti müügiga seotud tehingukulusid. Kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaradena on raamatupidamises kajastatud need varaobjektid, mis osalevad pikaajaliselt osaühingu tulude teenimises, mille soetusmaksumus ületab 120 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega ja lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks planeeritud tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalsete põhivarade kajastamisel bilansis on põhivarade soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Ettevõtte kasutab materiaalsete põhivarade amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalsete põhivarade gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid:

Muu materiaalne põhivara 10 % aastas (kasulik eluiga 10 aastat)

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 120 eurot

Materiaalsetele põhivaradele määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara kasulikkust tööiga.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale on osaühingul reservkapital suurusega 10% osakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud kajastatakse tulude ja kulude vastavuse printsiipi järgides. Kulud on kajastatud samas perioodis, millises on kajastatud nendega seotud tulud.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Alates 01.01.2019 on regulaarselt dividendidena jaotatava kasumi maksumääraks 14/86 dividendisummalt, mille tasub dividendimaksja. 7% dividendisummast peetakse kinni dividendisaajalt.

Seotud osapooled

Isikud on omavahel seotud, kui neil on ühine majanduslik huvi või kui ühel isikul on teise üle valitsev mõju.

Seotud osapoolteks on ettevõtte omanikud, juhatuse liikmed, nende abikaasad, elukaaslased, lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted. Seotud isikute määramise aluseks on TuMS § 8.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	11 756	8 754
Kassa	630	630
Kokku raha	12 386	9 384

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	148 000
Ostud ja parendused	790
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 210
31.12.2018	150 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 000
31.12.2019	154 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 770	15 218
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 582	-2 810

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	5 623	5 623
Akumuleeritud kulum	-231	-231
Jääkmaksumus	5 392	5 392
Ostud ja parendused	238	238
Amortisatsioonikulu	-582	-582
31.12.2018		
Soetusmaksumus	5 861	5 861
Akumuleeritud kulum	-813	-813
Jääkmaksumus	5 048	5 048
Ostud ja parendused	368	368
Amortisatsioonikulu	-600	-600
31.12.2019		
Soetusmaksumus	6 229	6 229
Akumuleeritud kulum	-1 413	-1 413
Jääkmaksumus	4 816	4 816

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen	3 243	3 243			EUR	04.04.2022
Lühiajalised laenud kokku	3 243	3 243				
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	24 854		24 854		EUR	04.04.2022
Laenud ematteenvõtetelt	90 075		90 075		EUR	31.01.2021
Laen juriidiliselt isikult	10 000		10 000		EUR	31.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	124 929		124 929			
Laenukohustised kokku	128 172	3 243	124 929			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen	3 087	3 087			EUR	04.04.2022
Lühiajalised laenud kokku	3 087	3 087				
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	28 097		28 097		EUR	04.04.2022
Laenud ematteenvõtetelt	90 075		90 075		EUR	31.01.2021
Laen juriidiliselt isikult	10 000		10 000		EUR	31.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	128 172		128 172			
Laenukohustised kokku	131 259	3 087	128 172			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 086	1 086
Muud võlad	28 318	28 318
Intressivõlad	28 318	28 318
Saadud ettemaksed	613	613
Ostjatelt saadud tagatisrahad	1 588	1 588
Kokku võlad ja ettemaksed	31 605	31 605
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 500	3 500
Muud võlad	18 320	18 320
Intressivõlad	18 310	18 310
Muud viitvõlad	10	10
Saadud ettemaksed	315	315
Tulevaste perioodide tulud	315	315
Ostjatelt saadud tagatisrahad	1 551	1 551
Kokku võlad ja ettemaksed	23 686	23 686

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	8 741	6 737
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 185	1 684
Kokku tingimuslikud kohustised	10 926	8 421

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 1250 € ja 1250 €.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 799	15 218
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 799	15 218
Kokku müügitulu	14 799	15 218
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	14 770	15 218
Hooldusteenused	29	0
Kokku müügitulu	14 799	15 218

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4 000	1 210
Kokku muud äritulud	4 000	1 210

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil töötasu ega juhatuse liikme tasu ei arvestatud.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	11 517	11 603
Kokku intressikulud	11 517	11 603

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	116 753	110 187

Laenud

2018	Saadud laenud	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja			
Laen	90 075	EUR	31.01.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	2 559	2 093

Kohustised emaettevõtete ees summas 116 753 eurot koosnevad tagastamata laenujääkidest summas 90 075 eurot, arvestatud laenuintressidest summas 25 619 eurot ja ostutehingute tasumata arvete summast 1 059 eurot.

Juhatuse liikmetele tasu aruandeperioodil ei arvestatud. Samuti ei ole tehtud juhatuse liikmetele muid olulisi soodustusi.

Aruandeperioodil emaettevõtelt ostetud teenuste kogumaksumus oli 2 559 eurot.

Tehingud seotud osapoolte vahel on teostatud tingimustel, mis on võrdväärsed sõltumatute osapoolte vahelistes tehingutes esinevate tingimustega.

Seisuga 31.12.2019 oli seotud osapooltele tasumata arvete summa 1 059 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.02.2020

OÜ Nordic Homes Portfolio (registrikood: 14164060) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI KUUSK	Juhatuse liige	25.02.2020
Resolutsioon:	Aruanne heaks kiidetud	
ENDRIK ELLER	Juhatuse liige	25.02.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 737
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 938
Kokku	8 675

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14770	99.80%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Pure Capital OÜ	12144715	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Infinitum Assets OÜ	12095313	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 56944941
E-posti aadress	nordichomes.info@gmail.com