

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Nordassets

registrikood: 11427523

tänava/talu nimi, Toompuiestee 33a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10149

e-posti aadress: info@aconto.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalne põhivara	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Osaühing Nordassets asutati 2007. aastal. Ettevõtte peamiste tegevuseesmärkidena nägid omanikud kinnisvara soetamist ja arendamist, et teenida tulu nende objektide üürile andmisest või saada kasu kinnisvara turuväärtuse kasvust.

2012.aastal omandati kinnistu Rae vallas kinnisvara arendamise eesmärgil.

2013.aastal rajati Rukki tee 1-5 kinnistute vajalik taristu (kommunikatsioonid, samuti ligipääsu tee koos tänavavalgustuse ning kergliiklusteega).

2014. aasta kevadel alustasime Rukki tee 1 laohoone 1 etapi ehitamist suurusega ca 17 000m², mis valmis jaanuar 2015. Üürnikuks Smarten Logistics AS.

2016 kevadel on plaanis alustada Rukki tee 1 laohoone 2 etapi ehitamist suurusega ca 13 000 m² ning mis peaks valmima hiljemalt 1 märts 2017 aasta. Üürnikuks Smarten Logistics AS.

Samuti on soov arendada Rukki tee 3 ja 5 kinnistuid, kuid see eeldab sobiliku üürniku leidmist, hetkel ühtegi nii konkreetset üürihuvilist ei ole, kellega saaks üürilepingu sõlmida, kuid loodetavsti toimub ka siin positiivne areng 2016 aasta jooksul.

OÜ Nordassets 2015.a. majandusaasta netokasumiks kujunes 552 508 eurot (2014.a.: netokahjum 173 107 eurot).

Ettevõtte varad moodustasid seisuga 31.12.2015.a. 9 859 131 eurot (31.12.2014.a.: 8 988 097 eurot) ja omakapital 1 106 714 eurot (31.12.2014.a.: 525 106 eurot).

Ettevõttes ei töötanud aruandeaastal ühtegi töötajat. Tegevjuhile ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud	2015
Müügitulu (tuh EUR)	939
Puhaskasum (tuh EUR)	553
Ärirentaablus	86,7%
Puhasrentaablus	58,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,6
ROA	5,6%
ROE	49,9%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ärirentaablus (%) = ärikasum/müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	26 344	2 662	
Nõuded ja ettemaksed	268 220	301 568	2
Kokku käibevara	294 564	304 230	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	9 361 770	8 683 867	3
Materiaalne põhivara	203 427	0	4
Kokku põhivara	9 565 197	8 683 867	
Kokku varad	9 859 761	8 988 097	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	396 000	303 720	5
Võlad ja ettemaksed	75 647	15 746	
Kokku lühiajalised kohustused	471 647	319 466	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	8 280 770	8 143 525	5
Kokku pikaajalised kohustused	8 280 770	8 143 525	
Kokku kohustused	8 752 417	8 462 991	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	32 100	3 000	6
Kohustuslik reservkapital	9 000	9 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	513 106	686 213	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	553 138	-173 107	
Kokku omakapital	1 107 344	525 106	
Kokku kohustused ja omakapital	9 859 761	8 988 097	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	938 559	5 440	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-88 042	-5 440	
Mitmesugused tegevuskulud	-28 675	-46 116	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 573	0	4
Muud ärikulud	-1 777	-3 004	
Kokku ärikasum (-kahjum)	814 492	-49 120	
Intressikulud	-261 354	-123 987	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	553 138	-173 107	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	553 138	-173 107	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	814 492	-49 120	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 573	0	4
Kokku korrigeerimised	5 573	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	33 348	-149 720	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	60 373	-59 924	
Kokku rahavood äritegevusest	913 786	-258 764	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-209 000	0	4
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-677 903	-6 001 867	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-886 903	-6 001 867	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 311 945	6 395 371	5
Saadud laenude tagasimaksed	-1 082 421	0	5
Makstud intressid	-261 825	-135 152	5
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	29 100	0	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 201	6 260 219	
Kokku rahavood	23 682	-412	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 662	3 074	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	23 682	-412	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 344	2 662	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	3 000	9 000	686 213	698 213
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-173 107	-173 107
31.12.2014	3 000	9 000	513 106	525 106
Korrigeeritud saldo 31.12.2014	3 000	9 000	513 106	525 106
Aruandeaasta kasum (kahjum)			553 138	553 138
Emiteeritud osakapital	29 100			29 100
31.12.2015	32 100	9 000	1 066 244	1 107 344

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Nordassets OÜ 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga.

Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil- äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	268 220	268 220
Ostjatelt laekumata arved	268 220	268 220
Kokku nõuded ja ettemaksed	268 220	268 220
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 528	6 528
Ostjatelt laekumata arved	6 528	6 528
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	154 829	154 829
Ettemaksed	140 211	140 211
Tulevaste perioodide kulud	140 211	140 211
Kokku nõuded ja ettemaksed	301 568	301 568

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	2 682 000
Ostud ja parendused	6 001 867
31.12.2014	8 683 867
Ostud ja parendused	677 903
31.12.2015	9 361 770

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	845 542	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 818	

Juhtkonna hinnangul ei ole 31.12.2015 seisuga kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus usaldusväärselt hinnatav, sest investeering on lõpetamata.

Kinnisvarainvesteeringule on seatud hüpoteek 7,680 milj eurot

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
Ostud ja parendused	209 000	209 000
Muud ostud ja parendused	209 000	209 000
Amortisatsioonikulu	-5 573	-5 573
31.12.2015		
Soetusmaksumus	209 000	209 000
Akumuleeritud kulum	-5 573	-5 573
Jääkmaksumus	203 427	203 427

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajalised laenud	396 000	396 000			2,5
Lühiajalised laenud kokku	396 000	396 000			
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud	6 388 816		6 388 816		2,5
Pikaajalised laenud	1 891 954		1 891 954		5
Pikaajalised laenud kokku	8 280 770		8 280 770		
Laenukohustused kokku	8 676 770	396 000	8 280 770		
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajalised laenud	303 720	303 720			2,125
Lühiajalised laenud kokku	303 720	303 720			
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud	8 143 525		8 143 525		5
Pikaajalised laenud kokku	8 143 525		8 143 525		
Laenukohustused kokku	8 447 245	303 720	8 143 525		

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	32 100	3 000
Osade arv (tk)	6	6

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 899 837	2 644 609

2015	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	97 960	933 584	785 000	40 700
2014	Ostud		Saadud laenud	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	76 615		584 801	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.02.2016

Osaühing Nordassets (registrikood: 11427523) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK PRANTS	Juhatuse liige	10.02.2016
ARMIN KÕOMÄGI	Juhatuse liige	10.02.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Nordassets osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Nordassets raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Nordassets finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Rödl & Partner Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 2

Roosikrantsi 2

10119 Tallinn

11.02.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Nordassets (registrikood: 11427523) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	12.02.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	513 106
Aruandeaasta kasum (kahjum)	553 138
Kokku	1 066 244
Jaotamine	
Dividendideks	180 000
Kokku	180 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	938559	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Relaxor	10715266	Eesti	8132 EUR
Raidmont Holding OÜ	12323027	Eesti	6099 EUR
Mait Miller	37303050250		1605 EUR
Osaühing Entacom	10723254		8132 EUR
Osaühing Trebicom	10716225		8132 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@aconto.ee