

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Nordic Kinnisvarabüroo OÜ

registrikood: 12848273

tänava/talu nimi, Padriku tee 12/1-15

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11912

e-posti aadress: kennethpohl@hotmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Nordic Kinnisvarabüroo asutati 2015.aasta maikuus.

Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara ost-müük, arendamine ja rendile andmine.

Järgmisel aastal on plaanis jätkata samal alal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	43 882	7 860
Nõuded ja ettemaksed	982 274	1 040 094
Kokku käibevarad	1 026 156	1 047 954
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	1 039 220	1 014 632
Materiaalsed põhivarad	1 522	9 877
Kokku põhivarad	1 040 742	1 024 509
Kokku varad	2 066 898	2 072 463
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	361 576	361 576
Võlad ja ettemaksed	27 120	163 000
Kokku lühiajalised kohustised	388 696	524 576
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	149 000	175 000
Kokku pikaajalised kohustised	149 000	175 000
Kokku kohustised	537 696	699 576
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Registreerimata osakapital	2 500	0
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 372 886	776 458
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153 816	596 429
Kokku omakapital	1 529 202	1 372 887
Kokku kohustised ja omakapital	2 066 898	2 072 463

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	76 717	512 103
Muud äritulud	159 430	394 920
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 867	-235 369
Mitmesugused tegevuskulud	-24 752	-67 464
Tööjõukulud	-2 449	-6 309
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 631	-10 208
Muud ärikulud	-28 834	0
Ärikasum (kahjum)	153 614	587 673
Intressitulud	202	8 756
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	153 816	596 429
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153 816	596 429

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Nordic Kinnisvarabüroo OÜ 2018.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhiolemus on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimikonna juhendid. Tegemist on väikeettevõtja aruandega ning rahavoogude ja omakapitali aruanne ei ole nõutud. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühiajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest on tema turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. 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 kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttele pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. 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. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulude arvestus toimub tekkepõhiselt. Aruandeperioodi kulude hulka kuuluvad perioodi jooksul realiseeritud kaupade ja teenustega seotud väljaminekud, tööjõukulud, põhivara kulum ja väärtuse langus ning mitmesugused muud ärikulud. Kulude esitamise aluseks finantskuludena on nende seotus investeerimis- või finantseerimistegevusega. Perioodikuludid ei kapitaliseerita. Kasutatakse kasumiaruande skeemi nr.1

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriplaneerimisele.

Nordic Kinnisvarabüroo OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda
- eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		490	989	117
Üksikisiku tulumaks		0		80
Sotsiaalmaks		0		194
Töötuskindlustusmaksed		0		15
Ettemaksukonto jääk	8 015			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 015	490	989	406

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	349 841	349 841
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	349 841	349 841
Ostud ja parendused	675 000	675 000
Amortisatsioonikulu	-10 209	-10 209
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 024 841	1 024 841
Akumuleeritud kulum	-10 209	-10 209
Jääkmaksumus	1 014 632	1 014 632
Ostud ja parendused	41 915	41 915
Amortisatsioonikulu	-17 327	-17 327
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 056 547	1 056 547
Akumuleeritud kulum	-17 327	-17 327
Jääkmaksumus	1 039 220	1 039 220

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		7 056

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Masinad ja seadmed	Kokku
	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2016			
Soetusmaksumus	263 000	263 000	263 000
Akumuleeritud kulum	-790	-790	-790
Jääkmaksumus	262 210	262 210	262 210
Ostud ja parendused	1 900	1 900	1 900
Muud ostud ja parendused	1 900	1 900	1 900
Amortisatsioonikulu	8 767	8 767	8 767
Müügid	-263 000	-263 000	-263 000
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 110	1 110	1 110
Akumuleeritud kulum	8 767	8 767	8 767
Jääkmaksumus	9 877	9 877	9 877
Ostud ja parendused	1 522	1 522	1 522
Muud ostud ja parendused	1 522	1 522	1 522
Amortisatsioonikulu	0		0
Müügid	-9 877	-9 877	-9 877
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 522	1 522	1 522
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 522	1 522	1 522

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed		54 000
Muud masinad ja seadmed		54 000
Kokku		54 000

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Juriidiline isik	361 576	361 576		
Lühiajalised laenud kokku	361 576	361 576		
Pikaajalised laenud				
Eraisikutelt	149 000		149 000	
Pikaajalised laenud kokku	149 000		149 000	
Laenukohustised kokku	510 576	361 576	149 000	
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	361 576	361 576		
Lühiajalised laenud kokku	361 576	361 576		
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen	175 000		175 000	
Pikaajalised laenud kokku	175 000		175 000	
Laenukohustised kokku	536 576	361 576	175 000	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	113	113
Maksuvõlad	490	490
Saadud ettemaksed	26 517	26 517
Kokku võlad ja ettemaksed	27 120	27 120
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	158 953	158 953
Maksuvõlad	406	406
Muud võlad	1 724	1 724
Muud viitvõlad	1 724	1 724
Saadud ettemaksed	1 917	1 917
Kokku võlad ja ettemaksed	163 000	163 000

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	73 967	512 103
Hispaania	2 750	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	76 717	512 103
Kokku müügitulu	76 717	512 103
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistu rent	73 967	7 056
Teenuste müük	2 750	505 047
Kokku müügitulu	76 717	512 103

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	1 768	4 715
Sotsiaalmaksud	681	1 594
Kokku tööjõukulud	2 449	6 309
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Raamatupidamiskohustlane ei ole tegev-ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

Nordic Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 12848273) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KENNETH POHL	Juhatuse liige	30.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 372 886
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153 816
Kokku	1 526 702
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 526 702
Kokku	1 526 702

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 372 886
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153 816
Kokku	1 526 702
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 526 702
Kokku	1 526 702

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	73967	96.42%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Renee Kärner	37509090302	Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	125 EUR (Lihtomand)
Kenneth Pohl	39411277016	Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2375 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kennethpohl@hotmail.com