

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

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:

	2018	2016/2017
Müügitulu, eurodes	15 218	8 920
Müügitulu kasv	70,6%	-
Kasum enne tulumaksustamist, eurodes	1 433	5 554
Aruandeaasta kasum, eurodes	1 433	5 554
Müügitulu rentaablus	9,4%	62,3%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,35	0,07
ROA (varade rentaablus)	0,9%	3,6%
ROE (omakapitali rentaablus)	15,1%	69,0%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2018 – müügitulu 2017) / müügitulu 2017 * 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		

2019. aastal jätkab osaühing tegevust senisel tegevusalal.

Juhatuse liige Jüri Kuusk
Juhatuse liige Endrik Eller

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 384	1 275	2
Kokku käibevarad	9 384	1 275	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	150 000	148 000	3
Materiaalsed põhivarad	5 048	5 392	4
Kokku põhivarad	155 048	153 392	
Kokku varad	164 432	154 667	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 087	2 934	5
Võlad ja ettemaksed	23 686	15 810	6
Kokku lühiajalised kohustised	26 773	18 744	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	128 172	127 869	5
Kokku pikaajalised kohustised	128 172	127 869	
Kokku kohustised	154 945	146 613	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Kohustuslik reservkapital	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 304	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 433	5 554	
Kokku omakapital	9 487	8 054	
Kokku kohustised ja omakapital	164 432	154 667	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	15 218	8 920	9
Muud äritulud	1 210	9 593	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 040	-1 655	
Mitmesugused tegevuskulud	-770	-1 521	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-582	-231	4
Ärikasum (kahjum)	13 036	15 106	
Intressikulud	-11 603	-9 552	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 433	5 554	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 433	5 554	

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 tööga.

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 õiglasel väärtusel. 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	8 754	1 275
Kassa	630	0
Kokku raha	9 384	1 275

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	162 760
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	9 593
Müügid	-24 353
31.12.2017	148 000
Ostud ja parendused	790
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 210
31.12.2018	150 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	15 218	8 920
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 810	-2 678
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	24 353

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	5 623	5 623
Amortisatsioonikulu	-231	-231
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

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen nr 1	3 087	3 087			EUR	04.04.2022
Lühiajalised laenud kokku	3 087	3 087				
Pikaajalised laenud						
Pangalaen nr 1	28 097		28 097		EUR	04.04.2022
Laen emaettevõtetelt	100 075		100 075		EUR	31.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	128 172		128 172			
Laenukohustised kokku	131 259	3 087	128 172			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen nr 1	2 934	2 934			EUR	04.04.2022
Lühiajalised laenud kokku	2 934	2 934				
Pikaajalised laenud						
Pangalaen nr 1	31 184		31 184		EUR	04.04.2022
Laen emaettevõtetelt	96 685		96 685		EUR	31.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	127 869		127 869			
Laenukohustised kokku	130 803	2 934	127 869			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 236	6 236
Muud võlad	8 370	8 370
Intressivõlad	8 370	8 370
Ostjatelt saadud tagatisrahad	1 204	1 204
Kokku võlad ja ettemaksed	15 810	15 810

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 737	5 554
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 684	1 389
Kokku tingimuslikud kohustised	8 421	6 943

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 1250 € ja 1250 €.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 218	8 920
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 218	8 920
Kokku müügitulu	15 218	8 920
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	15 218	8 920
Kokku müügitulu	15 218	8 920

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 210	9 593
Kokku muud äritulud	1 210	9 593

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil töötasu ega juhatuse liikme tasu ei arvestatud.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	11 603	9 552
Kokku intressikulud	11 603	9 552

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	121 886	110 407

2018	Saadud laenud	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja			
Laen	90 075	EUR	31.01.2021

2017	Saadud laenud	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja			
Laen nr 1	84 685	EUR	31.01.2021
Laen nr 2	12 000	EUR	31.01.2021

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	2 093	5 874

Kohustised emaettevõtete ees summas 121 886 eurot koosnevad tagastamata laenujääkidest summas 100 075 eurot, arvestatud laenuintressidest summas 18 311 eurot ja ostutehingute tasumata arvete summast 3 500 eurot.

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

Aruandeperioodil emaettevõtelt ostetud teenuste kogumaksumus oli 2 093 eurot.

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

Seisuga 31.12.2018 oli seotud osapooltele tasumata arvete summa 3 500 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.10.2019

OÜ Nordic Homes Portfolio (registrikood: 14164060) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDRIK ELLER	Juhatuse liige	06.11.2019
JÜRI KUUSK	Juhatuse liige	07.11.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 304
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 433
Kokku	6 737
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 737
Kokku	6 737

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	15218	100.00%	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