

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 majandustulemused ja finantssuhtarvud:

	2021	2020
Müügitulu, eurodes	13 599	14 749
Müügitulu kasv (kahanemine), %	-7,8%	-0,3%
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist, eurodes	50 598	-974
Müügitulu rentaablus	+343,1%	-6,6%
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 598	-974
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,3	0,4
ROA (Varade rentaablus)	+21,6%	-0,6%
ROE (Omakapitali rentaablus)	+82,9%	-9,3%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- ❑ Müügitulu kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2021 - \text{müügitulu } 2020) / \text{müügitulu } 2020 * 100$
- ❑ Müügitulu rentaablus (%) = $\text{kasum enne tulumaksustamist} / \text{müügitulu} * 100$
- ❑ Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustised}$
- ❑ ROA (%) = $\text{aruandeaasta kasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ❑ ROE (%) = $\text{aruandeaasta kasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Koroonaviiruse COVID-19 levik ja eriolukorra piirangud ei avaldanud olulist mõju ettevõtte 2021.aasta majandusnäitajatele. Puudub võimalus hinnata, millisteks oleksid ettevõtte majandusnäitajad kujunenud pandeemiata ja piiranguteta.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

2022.aasta eesmärkideks on ettevõtte tegevuse jätkamine senisel tegevusalal ja soodsa turusituatsiooni korral müügikäibe suurendamine.

Juhatus liige Jüri Kuusk
Juhatus liige Endrik Eller

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 401	17 857	2
Kokku käibevarad	24 401	17 857	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	206 000	154 000	3
Materiaalsed põhivarad	3 668	4 303	4
Kokku põhivarad	209 668	158 303	
Kokku varad	234 069	176 160	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	21 439	3 415	5
Võlad ja ettemaksed	51 506	40 780	6
Kokku lühiajalised kohustised	72 945	44 195	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	100 075	121 514	5
Kokku pikaajalised kohustised	100 075	121 514	
Kokku kohustised	173 020	165 709	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 701	8 675	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 598	-974	
Kokku omakapital	61 049	10 451	
Kokku kohustised ja omakapital	234 069	176 160	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	13 599	14 749	9
Muud äritulud	52 000	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 253	-2 604	
Mitmesugused tegevuskulud	-926	-1 098	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-635	-633	4
Ärikasum (kahjum)	61 785	10 414	
Intressikulud	-11 189	-11 388	12
Muud finantstulud ja -kulud	2	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	50 598	-974	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 598	-974	

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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	23 980	17 436
Kassa	421	421
Kokku raha	24 401	17 857

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	154 000
31.12.2020	154 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	52 000
31.12.2021	206 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 599	14 544
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 776	-3 245

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	6 229	6 229
Akumuleeritud kulum	-1 413	-1 413
Jääkmaksumus	4 816	4 816
Ostud ja parendused	120	120
Amortisatsioonikulu	-633	-633
31.12.2020		
Soetusmaksumus	6 349	6 349
Akumuleeritud kulum	-2 046	-2 046
Jääkmaksumus	4 303	4 303
Amortisatsioonikulu	-635	-635
31.12.2021		
Soetusmaksumus	6 349	6 349
Akumuleeritud kulum	-2 681	-2 681
Jääkmaksumus	3 668	3 668

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen	21 439	21 439			EUR	04.04.2022
Lühiajalised laenud kokku	21 439	21 439				
Pikaajalised laenud						
Laenud emaattevõtetelt	90 075		90 075		EUR	
Laen juriidiliselt isikult	10 000		10 000		EUR	
Pikaajalised laenud kokku	100 075		100 075			
Laenukohustised kokku	121 514	21 439	100 075			
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen	3 415	3 415			EUR	04.04.2022
Lühiajalised laenud kokku	3 415	3 415				
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	21 439		21 439		EUR	04.04.2022
Laenud emaattevõtetelt	90 075		90 075		EUR	
Laen juriidiliselt isikult	10 000		10 000		EUR	
Pikaajalised laenud kokku	121 514		121 514			
Laenukohustised kokku	124 929	3 415	121 514			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	622	622
Muud võlad	48 361	48 361
Intressivõlad	48 361	48 361
Saadud ettemaksed	910	910
Ostjatelt saadud tagatisrahad	1 613	1 613
Kokku võlad ja ettemaksed	51 506	51 506
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Muud võlad	38 353	38 353
Intressivõlad	38 353	38 353
Saadud ettemaksed	814	814
Ostjatelt saadud tagatisrahad	1 613	1 613
Kokku võlad ja ettemaksed	40 780	40 780

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	50 598	7 701
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	12 650	1 925
Kokku tingimuslikud kohustised	63 248	9 626

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 1250 € ja 1250 €.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 599	14 749
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 599	14 749
Kokku müügitulu	13 599	14 749
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	13 599	14 544
Hooldusteenused	0	205
Kokku müügitulu	13 599	14 749

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	52 000	0
Kokku muud äritulud	52 000	0

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil töötasu ega juhatuse liikme tasu ei arvestatud.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	11 189	11 388
Kokku intressikulud	11 189	11 388

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	44 221	34 651

Kokku võlad ja ettemaksed	44 221	34 651
----------------------------------	---------------	---------------

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	90 075	90 075
Kokku laenukohustised	90 075	90 075

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	31.12.2020
Emaettevõtja	90 075	90 075
Kokku laenukohustised	90 075	90 075

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021
Emaettevõtja	90 075	90 075
Kokku laenukohustised	90 075	90 075

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	2 250	2 250
Kokku ostetud	2 250	2 250

Kohustised emaettevõtete ees summas 134 296 eurot koosnevad tagastamata laenujääkidest summas 90 075 eurot, arvestatud laenuintressidest summas 43 659 eurot ja tasumata arvete summa 562 eurot.

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

Aruandeperioodil emaettevõtelt ostetud teenuste kogumaksumus oli 2 250 eurot. Seisuga 31.12.2021 oli seotud osapooltele tasumata arvete summa 562 eurot.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2022

OÜ Nordic Homes Portfolio (registrikood: 14164060) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI KUUSK	Juhatuse liige	04.04.2022
Resolutsioon:	Aruanne heaks kiidetud	
ENDRIK ELLER	Juhatuse liige	06.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 701
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 598
Kokku	58 299
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	58 299
Kokku	58 299

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13599	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