

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Osaühing Nordlux Arendus

**registrikood:** 11167387

**tänavatalu nimi,** Laki tn 11

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 12915

**telefon:** +372 6850807

**e-posti aadress:** taavo@element.ee

## Sisukord

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

## **Tegevusaruanne**

Nordlux Arendus OÜ on asutatud 2005. aastal. Peamisteks tegevusalaks on kinnisvarahaldus.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       | 31.12.2020       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevarad                                   |                  |                  |
| Raha                                         | 12 916           | 52 164           |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 280 544          | 261 726          |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>293 460</b>   | <b>313 890</b>   |
| Põhivarad                                    |                  |                  |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 1 941 071        | 1 594 466        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 31 471           | 35 438           |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 972 542</b> | <b>1 629 904</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 266 002</b> | <b>1 943 794</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustised                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 77 469           | 134 572          |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 217            | 2 855            |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>79 686</b>    | <b>137 427</b>   |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>79 686</b>    | <b>137 427</b>   |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 803 555        | 1 469 655        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 379 949          | 333 900          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 186 316</b> | <b>1 806 367</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 266 002</b> | <b>1 943 794</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021           | 2020           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 53 809         | 48 820         |
| Muud äritulud                               | 0              | 5 000          |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -939           | -5 887         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -7 021         | -6 102         |
| Tööjõukulud                                 | -14 412        | -12 452        |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -3 967         | -3 908         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>27 470</b>  | <b>25 471</b>  |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 346 605        | 302 363        |
| Intressitulud                               | 5 874          | 6 066          |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>379 949</b> | <b>333 900</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>379 949</b> | <b>333 900</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Nordlux Arendus raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Nordlux Arendus kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ning pangas ja lühiajalisi pangadeposiite.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finantsja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Investeeringud tütarettevõttesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse väärtuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid. Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Sidusettevõteteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile.

### Nõuded ja ettemaksud

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

### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 320 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Muu materiaalne põhivara (inventar) 20-40 %

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Seotud osapooled on:

- osanikud;
- osaühingu juhatus;
- lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2021     | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 6 306          | 6 306          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 6 306          | 6 306          |
| Laenuõuded                        | 185 201        | 185 201        |
| Muud nõuded                       | 89 037         | 89 037         |
| Intressinõuded                    | 89 037         | 89 037         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>280 544</b> | <b>280 544</b> |
|                                   |                |                |
|                                   | 31.12.2020     | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 5 356          | 5 356          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 5 356          | 5 356          |
| Laenuõuded                        | 173 200        | 173 200        |
| Muud nõuded                       | 83 170         | 83 170         |
| Intressinõuded                    | 83 170         | 83 170         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>261 726</b> | <b>261 726</b> |

## Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                            | Kokku  |
|---------------------|----------------------------|--------|
|                     |                            |        |
|                     | Muud masinad<br>ja seadmed |        |
| <b>31.12.2019</b>   |                            |        |
| Soetusmaksumus      | 39 083                     | 39 083 |
| Akumuleeritud kulum | -325                       | -325   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 38 758                     | 38 758 |
|                     |                            |        |
| Amortisatsioonikulu | -3 320                     | -3 320 |
|                     |                            |        |
| <b>31.12.2020</b>   |                            |        |
| Soetusmaksumus      | 39 083                     | 39 083 |
| Akumuleeritud kulum | -3 645                     | -3 645 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 35 438                     | 35 438 |
|                     |                            |        |
| Amortisatsioonikulu | -3 967                     | -3 967 |
|                     |                            |        |
| <b>31.12.2021</b>   |                            |        |
| Soetusmaksumus      | 39 672                     | 39 672 |
| Akumuleeritud kulum | -8 201                     | -8 201 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 31 471                     | 31 471 |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |
| Lühiajalised laenud              | 77 469     | 77 469                           |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 77 469     | 77 469                           |                     |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 77 469     | 77 469                           |                     |             |

  

|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |
| Lühiajalised laenud              | 134 572    | 134 572                          |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 134 572    | 134 572                          |                     |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 134 572    | 134 572                          |                     |             |

## Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2021          | 2020          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 53 809        | 48 820        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>53 809</b> | <b>48 820</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>53 809</b> | <b>48 820</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Kinnisvara haldus                           | 53 809        | 48 820        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>53 809</b> | <b>48 820</b> |

## Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2021          | 2020          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 10 800        | 9 332         |
| Sotsiaalmaksud                                 | 3 612         | 3 120         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>14 412</b> | <b>12 452</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1             | 1             |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2021     | 31.12.2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 257 734        | 0          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>257 734</b> | <b>0</b>   |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 77 469         | 0          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>77 469</b>  | <b>0</b>   |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2020     | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2021     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 173 200        | 10 000                     | 163 200        | 5 867                       |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>173 200</b> | <b>10 000</b>              | <b>163 200</b> | <b>5 867</b>                |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2020     | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 134 571        | 57 102                      | 77 469        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>134 571</b> | <b>57 102</b>               | <b>77 469</b> |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 2021          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                                                                                                                                  | Teenused      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 52 234        |
| <b>Kokku müüdid</b>                                                                                                              | <b>52 234</b> |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
|                                                                               | 2021   | 2020  |
| Arvestatud tasu                                                               | 10 800 | 9 332 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2022

**Osaühing Nordlux Arendus (registrikood: 11167387) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TAAVO TALLO        | Juhatuse liige     | 29.06.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 803 555        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 379 949          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>2 183 504</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                          | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused | 68329      | 53809           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Taavo Tallo    | 36705100219                               |                   | 2556 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Liik            | Sisu             |
| Telefon         | +372 6850807     |
| E-posti aadress | taavo@element.ee |