

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: NTE Arenduse OÜ

registrikood: 14824070

tänavatalu nimi, F. R. Kreutzwaldi tn 3-27
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10120

telefon: +372 56802630

e-posti aadress: ntevarahaldus@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

NTE Arenduse OÜ põhitegevuseks on kinnisvaratehingute vahendamine, konsultatsioon ning kinnisvarahaldus.

Juhatus märgib, et juhtkonnal ei ole alust arvata, et oleks tulemas tegevusi, mis seaks ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast. NTE Arendus OÜ on endiselt tegutsev ettevõtte.

Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvad riskid aruandele mõju ei avaldanud, samuti puuduvad neid riske kandvad varad ja kohustised.

Tulud, kulud ja kasum

Aastal 2022 oli ettevõtte müügitulu 115 985 (2021: 57 770) eurot. Tegevuskulud olid 29 613 (2021: 12 206) eurot. NTE Arenduse OÜ lõpetas aruandeperioodi kasumiga 30 810 (2021: 39 354) eurot.

Investeeringud

Aruandeperioodil soetati kinnisvarainvesteeringuid 93 000 euro eest ning põhivara 26 523 euro eest. Kinnisvarainvesteeringuid müüdi müügihinnas 140 500 eurot.

Personal

NTE Arenduse osaühingul aruandeperioodil 1 töötaja. Ettevõtte juhatus koosneb kahest liikmest: Natalia Tirmaste, Lia Jadak. Juhatusel liikmetele tasusid 2022. aastal ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

NTE Arenduse OÜ põhieesmärgiks järgneval majandusaastal on tegevuse jätkamine kinnisvaratehingute vahendamise ja konsultatsioonide valdkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	48 228	950	
Nõuded ja ettemaksed	34 737	15 272	2
Kokku käibevarad	82 965	16 222	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	14 007	19 429	2
Kinnisvarainvesteeringud	369 963	413 854	4
Materiaalsed põhivarad	213 339	159 101	5
Kokku põhivarad	597 309	592 384	
Kokku varad	680 274	608 606	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	557 026	535 926	6
Võlad ja ettemaksed	35 980	16 222	7
Kokku lühiajalised kohustised	593 006	552 148	
Kokku kohustised	593 006	552 148	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 958	14 604	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 810	39 354	
Kokku omakapital	87 268	56 458	
Kokku kohustised ja omakapital	680 274	608 606	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	115 985	57 770	9
Muud äritulud	12 737	26 795	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-35 565	-18 014	
Mitmesugused tegevuskulud	-29 613	-12 206	11
Tööjõukulud	-3 859	0	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 082	-3 683	4,5
Muud ärikulud	-166	0	
Ärikasum (kahjum)	50 437	50 662	
Intressitulud	2	2	
Intressikulud	-19 629	-11 310	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	30 810	39 354	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 810	39 354	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

1. jaanuarist 2018 aastal kehtima hakanud Raamatupidamise Toimkonna juhendid asendavad senise Eesti hea raamatupidamistava Eesti finantsaruandluse standardiga.

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

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel kassa ja arvelduskontode jääke.

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. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni vahemikud kinnisvara investeeringu gruppidele on järgmised:

Ehitised: 2-3 %

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muud masinad ja seadmed 15-40%

Muu inventar ja IT seadmed 15-40%

Hooneid 2%

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

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. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Omanikud;
- Osaühingu juhatus;
- Ettevõtte tegevjuhtkond;
- Eelnevalt kirjeldatud isikutega seotud ettevõtted;
- Eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Ettemaksed	48 744	34 737	14 007
Tulevaste perioodide kulud	48 744	34 737	14 007
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 744	34 737	14 007
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 000	1 000	0
Nõuded seotud osapoolte vastu			0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	744	744	0
Ettemaksed	32 957	13 528	19 429
Tulevaste perioodide kulud	32 957	13 528	19 429
Muud			
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 701	15 272	19 429

Tulevaste perioodide kulud summas 48 744 eurot sisaldab ettemakstud kasutusrendi makseid summas 19 429 eurot ning ettemakseid tarnijatele summas 29 315 eurot.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		730		0
Üksikisiku tulumaks		108		0
Sotsiaalmaks		581		0
Kohustuslik kogumispension		35		0
Töötuskindlustusmaksed		42		0
Ettemaksukonto jääk	0		744	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 496	744	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	458 742	458 742
Müügid	-41 205	-41 205
Amortisatsioonikulu	-3 683	-3 683
31.12.2021		
Soetusmaksumus	417 537	417 537
Akumuleeritud kulum	-3 683	-3 683
Jääkmaksumus	413 854	413 854
Ostud ja parendused	93 000	93 000
Müügid	-129 253	-129 253
Amortisatsioonikulu	-7 638	-7 638
31.12.2022		
Soetusmaksumus	380 338	380 338
Akumuleeritud kulum	-10 375	-10 375
Jääkmaksumus	369 963	369 963

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	50 510	3 750
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	33 599	18 014
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	140 500	68 000

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised		Muud materiaalsed põhivarad		
		Transpordivahendid		Ettemaksed	
Ostud ja parendused	8 342	16 215	1 966	188 261	214 784
Amortisatsioonikulu	-1 351	-28	-66	0	-1 445
31.12.2022					
Soetusmaksumus	8 342	16 215	1 966	188 261	214 784
Akumuleeritud kulum	-1 351	-28	-66	0	-1 445
Jääkmaksumus	6 991	16 187	1 900	188 261	213 339

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud isik	8 576	8 576			0%	2023	14
Seotud ettevõtte	548 450	548 450			5%	2023	14
Lühiajalised laenud kokku	557 026	557 026					
Laenukohustised kokku	557 026	557 026					
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud isik	18 576	18 576			0%	2022	14
Seotud ettevõtte	482 350	482 350			5%	2022	14
Eraisik	35 000	35 000			0%	2022	
Lühiajalised laenud kokku	535 926	535 926					
Laenukohustised kokku	535 926	535 926					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	720	720	
Võlad töövõtjatele	1 095	1 095	
Võlad seotud osapooltele	30 939	30 939	14
Maksuvõlad	1 496	1 496	3
Saadud ettemaksed	1 730	1 730	
Muud saadud ettemaksed	1 730	1 730	
Kokku võlad ja ettemaksed	35 980	35 980	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 182	3 182	
Võlad seotud osapooltele	11 310	11 310	14
Saadud ettemaksed	1 730	1 730	
Muud saadud ettemaksed	1 730	1 730	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 222	16 222	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	67 815	43 166
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	16 954	10 792
Kokku tingimuslikud kohustised	84 769	53 958

Potentsiaalse võimaliku tulumaksukohustise arvutamisel on lähtutud eeldusest, et rakendub tulumaksumäär 20/80 arvestatud dividendidelt. Alates 01.01.2019 rakendub teatud tingimustel dividendide väljamaksmisel tulumaksu soodusmäär 14/86 arvestatud dividendidelt.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	115 985	57 770
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	115 985	57 770
Kokku müügitulu	115 985	57 770
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vahendus- ja nõustamisteenus	65 475	54 020
Rent	50 510	3 750
Kokku müügitulu	115 985	57 770

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	11 246	26 795
Tulu sihtfinantseerimisest	450	0
Muud	1 041	0
Kokku muud äritulud	12 737	26 795

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Energia	800	101
Kütus	800	101
Mitmesugused bürookulud	3 814	4 695
Koolituskulud	1 970	0
Kindlustuskulu	2 782	1 143
Kasutusrent	18 620	6 267
Muud	1 627	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	29 613	12 206

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	2 884	0
Sotsiaalmaksud	975	0
Kokku tööjõukulud	3 859	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0

NTE Arenduse osaühingul ei ole töötajaid.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	19 629	11 310
Kokku intressikulud	19 629	11 310

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	554 026	487 926
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 000	13 000
Kokku laenukohustised	557 026	500 926
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 939	11 310
Kokku võlad ja ettemaksed	30 939	11 310

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud 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	0	490 426	2 500	487 926	11 310
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	37 000	24 000	13 000	0
Kokku laenukohustised	0	527 426	26 500	500 926	11 310
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	487 926	66 100	0	554 026	19 629
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 000	0	10 000	30 000	0
Kokku laenukohustised	500 926	66 100	10 000	584 026	19 629

NTE Arenduse OÜ ei ole aruandeperioodil tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.09.2023

NTE Arenduse OÜ (registrikood: 14824070) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIA JADAK	Juhatuse liige	07.12.2023
NATALJA TIRMASTE	Juhatuse liige	07.12.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 958
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 810
Kokku	84 768
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	84 768
Kokku	84 768

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 958
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 810
Kokku	84 768
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	84 768
Kokku	84 768

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	65475	56.45%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	50510	43.55%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56802630
E-posti aadress	ntevarahaldus@gmail.com