

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Nordic Business Consulting Services OÜ

**registrikood:** 11059930

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Narva mnt 6-44

**postisihthnumber:** 10117

**telefon:** +372 6878286, +372 58132303

**e-posti aadress:** marco@estate.ee

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4  |
| Bilanss                                   | 4  |
| Kasumiaruanne                             | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 6  |
| Lisa 2 Raha                               | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed               | 7  |
| Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad   | 7  |
| Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad   | 8  |
| Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud | 8  |
| Lisa 7 Osakapital                         | 8  |
| Lisa 8 Müügitulu                          | 9  |
| Lisa 9 Tööjõukulud                        | 9  |
| Aruande allkirjad                         | 10 |

## Tegevusaruanne

Ettevõtte tegutseb kinnisvaraäris nii otseinvesteeringute, finantsinvesteeringute kaudu kinnisvaraettevõtetesse kui ka konsultatsioonide kaudu teistele kinnisvaraettevõtetele. Peamised nõustamistegevuse valdkonnad on nii elamu- kui ka ärikinnisvara haldamine, arendamine, turu-uuringud ja käitamine. Investeeringu geograafiline fookus on Eesti ja mõned muud valitud EU riigid.

Käesoleval aastal juhatuse liikmetele tasusid ei makstud. Juhatuse liikmetele hüvitati ainult otseselt ettevõtte majandustegevusega seotud kulud.

The company is active in real estate business, both through direct investments, financial investment into real estate companies and through consultation for other real estate companies. Main fields of the consulting activity are management, development, market research and operation of both residential and commercial real estate. The geographical focus of the investment is Estonia and some other selected EU countries.

In the current year the board members did not receive any remuneration. The board members received only reimbursement of expenses directly related to the company business activities.

The company did not have any workers, no salary paid, all necessary services are being outsourced.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 747 511          | 628 113          | 2       |
| Finantsinvesteeringud                        | 309 358          | 323 843          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 3 188            | 2 730            | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 060 057</b> | <b>954 686</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 98 298           | 98 298           |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 143 429          | 143 429          | 6       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 810 200          | 902 200          | 3       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 279 739          | 279 739          |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 331 666</b> | <b>1 423 666</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 391 723</b> | <b>2 378 352</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 507              | 1 024            |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>507</b>       | <b>1 024</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>507</b>       | <b>1 024</b>     |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            | 7       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 374 516        | 2 373 972        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 13 888           | 544              |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 391 216</b> | <b>2 377 328</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 391 723</b> | <b>2 378 352</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 17 818        | 25 200        | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -17 392       | -17 778       |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | 0             | -15 010       |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>426</b>    | <b>-7 588</b> |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 2 306         | 1 815         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 11 156        | 6 317         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>13 888</b> | <b>544</b>    |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>13 888</b> | <b>544</b>    |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Nordic Business Consulting Services OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes nõudmiseni hoiuseid pankades.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Sidusettevõtteid ajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

### Seotud osapooled

Nordic Business Consulting Services OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Arvelduskontod    | 747 511        | 628 113        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>747 511</b> | <b>628 113</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2023     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 3 188          | 3 188                             |                     |
| Laenunõuded                        | 810 200        |                                   | 810 200             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>813 388</b> | <b>3 188</b>                      | <b>810 200</b>      |

  

|                                    | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 2 730          | 2 730                             |                     |
| Laenunõuded                        | 902 200        |                                   | 902 200             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>904 930</b> | <b>2 730</b>                      | <b>902 200</b>      |

## Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|----------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                | 31.12.2022       | 31.12.2023 |
| 12506851                                               | NBCS Nordics OÜ        | Eesti      | Kinnisvara     | 100              | 100        |
| 16446092                                               | NBCS Baltics OÜ        | Eesti      | Kinnisvara     | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |              |              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2022   | 31.12.2023   |
| NBCS Nordics OÜ                                                       | 2 500        | 2 500        |
| NBCS Baltics OÜ                                                       | 2 500        | 2 500        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>5 000</b> | <b>5 000</b> |

| Omandatud osalused:    |                     |                    |                                  |
|------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Tütarettevõtja nimetus | Omandatud osaluse % | Omandamise kuupäev | Omandatud osaluse soetusmaksumus |
| NBCS Baltics OÜ        |                     |                    |                                  |

## Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023 |                              |            |                |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------|------------|----------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus       | Asukohamaa | Põhitegevusala | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                              |            |                | 31.12.2022       | 31.12.2023 |
| 11280913                                                     | Berlin Investment Holding OÜ | Eesti      | Kinnisvara     | 23               | 23         |
| HRB11188CB                                                   | WCN Berlin Wall GmbH         | Saksamaa   | Kinnisvara     | 23               | 23         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |            |  |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2022 | 31.12.2023 |  |
| Berlin Investment Holding OÜ                                   | 598        | 598        |  |
| WCN Berlin Wall GmbH                                           | 93 298     | 93 298     |  |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 93 896     | 93 896     |  |

## Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|            |                 | Kokku   |
|------------|-----------------|---------|
|            | Aktsiad ja osad |         |
| 31.12.2021 | 143 429         | 143 429 |
| 31.12.2022 | 143 429         | 143 429 |
|            |                 |         |
|            |                 | Kokku   |
|            | Aktsiad ja osad |         |
| 31.12.2022 | 143 429         | 143 429 |
| 31.12.2023 | 143 429         | 143 429 |

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|            | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|------------|------------|------------|
| Osakapital | 2 556      | 2 556      |



## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 2 480         | 1 200         |
| Saksamaa                                    | 15 338        | 24 000        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>17 818</b> | <b>25 200</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>17 818</b> | <b>25 200</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Business and other management consulting    | 17 818        | 25 200        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>17 818</b> | <b>25 200</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Käesoleval majandusaastal ei olnud ettevõttel ühtegi töötajat ega makstud palka. Kõik vajalikud teenused on juhatuse liikmete poolt osutatud või sisseostetud.

During this financial year the company did not have any employees and did not pay any salaries. All necessary services have been provided by the board members or have been outsourced.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2024

**Nordic Business Consulting Services OÜ (registrikood: 11059930) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                                          |                      |
|--------------------|------------------------------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll                       | Allkirja andmise aeg |
| MARCO ZUCCELLI     | Juhatuse liige                           | 29.05.2024           |
| Resolutsioon:      | Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus |                      |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023 |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 374 516  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 13 888     |
| Kokku                                                                  | 2 388 404  |
| Jaotamine                                                              |            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 388 404  |
| Kokku                                                                  | 2 388 404  |

Nordic Business Consulting Services OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2023. aasta puhaskasum summas 13 888 EUR alljärgnevalt:

Nordic Business Consulting Services OÜ board is making the proposal to the general meeting of shareholders to divide the net income of 2023 in the amount of 13 888 EUR as follows:

- 1. jaotamata kasum / retained earnings 13 888 EUR

# Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023 |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 374 516  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 13 888     |
| Kokku                                                                  | 2 388 404  |
| Jaotamine                                                              |            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 388 404  |
| Kokku                                                                  | 2 388 404  |

Nordic Business Consulting Services OÜ 2023. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku otsusega 29.mai 2024 otsusega, allkirjastamine 29.mai 2024.

Nordic Business Consulting Services OÜ 2023 yearly report, which has been confirmed by the ruling of the general meeting on May 29th 2024, signing on May 29th, 2024.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine | 70221      | 17818           | 100.00%     | Jah            |