

363657

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
02-07-2009

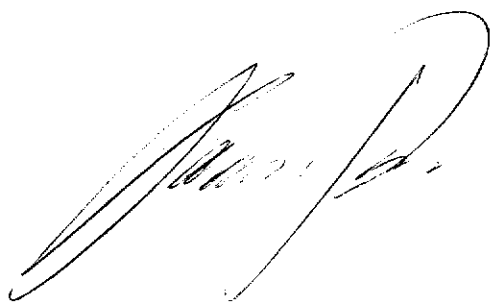
Majandusaasta aruanne

OÜ Norber Grupp

ANNE JOASOO

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood 10955208
Aadress: Rävala pst 4, Tallinn
Telefon: +372 6 663 414
Faks: +372 6 663 412



Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 2 Raha.....	14
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Maksud.....	14
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 6 Tütar- ja sidusettevõtted	15
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 8 Materiaalne põhivara.....	16
Lisa 9 Laenukohustused.....	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Müügitulu	18
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	18
Lisa 13 Muud tegevuskulud	18
Lisa 14 Muud ärikulud	19
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	19
Lisa 16 Ettevõtte tulumaks.....	20
Lisa 17 Tingimuslikud kohustused	20
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	21
Sõltumatu audiitori aruanne	22
Kasumi jaotamise ettepanek	23
OÜ Norber Grupp aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)	24

TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte alustas aktiivset äritegevust 2004 aastal. Tegevus 2008 majandusaastal oli seotud Rävala pst 4 multifunktsionaalse ärihoone „Euroopa Liidu Maja“ äri- ja teeninduspindade väljaüürimise ja haldamisega ning soetati osalus kahes kinnisvaraarendusega tegelevas äriühingus.

Euroopa Liidu Maja, asukohaga Rävala pst-4, Tallinn, on 100%-selt kaetud üürilepingutega. Esitati üüriarveid ning lisaks üüritasule, tasusid üürnikud üüripinna kasutamisega seotud kõrvalkulu. Sellest hoolimata teostati hoones jooksvalt ehitus- ja parendustöid ning likvideeriti ilmnenu ehituslikke puudusi, mis olid tingitud ehitaja poolsetest kõrvalekalletest ehitusprojektist.

Tulenevalt olemasolevate üürnike nõudlusest täiendavate üüripindade järgi, kavandati hoonele vastavuses kehtiva detailplaneeringuga kahe lisakorruse pealeehitamist. Juurdeehitise ettevalmistustega alustati teisest poolaastast, sh teostati hoone kandevkonstruktsiooni vastupidavusuuringud ning koostati ehitusprojekt, mille alusel esitati kohalikule omavalitsusele taotlus ehitusloa väljastamiseks. Läbi juurdeehituse suureneb hoone väljaüüritava büroopindade maht ca 12%.

2008 aastal refinantseeriti Euroopa Liidu Maja ehitamiseks võetud ehituslaen ja võimendati laenu. Nimetatud refinantseerimisest saadud rahalised vahendid investeeriti ettevõtte põhitegevusse, soetades enamusosalus osaühingus Ladina Kvartali Kinnisvara OÜ, kellele kuulub Viimsi keskuses strateegiliselt soodsas asukohas ca 5,5 ha suurune kinnistu. Kinnistule on kavas rajada kaasaegne vallakeskus koos vallamaja, raamatukogu, lasteaia, keskkooli, ning büroo-, kaubandus- ja teeninduspindadega. Kinnistul puudus detailplaneering, mistõttu alustati selle algatamiseks ja kehtestamiseks detailplaneeringu eskiislahenduse väljatöötamisega, geoloogiliste uuringute jm seonduva tegevusega, mis on tavapäraselt vajalik detailplaneeringu koostamisel selle kehtestamiseks.

Teise olulise investeeringuna soetas ettevõtte osaluse osaühingus Rävala Kaheksa, kellele kuulub Tallinna kesklinnas kinnistu, asukohaga Rävala pst-8. Kinnistu oluliseks osaks on 11. korruselise ärihoone, mis on kavas rekonstrueerida, sh läbi detailplaneeringu suurendada hoone väljaüüritava pindade mahtu.

Ettevõttel on üks palgatöötaja. Tegevjuhile ning juhatuse liikmetele majandusaastal töötasusid ei makstud.

Juhatusel liige

Juhatusel liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

OÜ Norber Grupp juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 20.04.2009 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on OÜ Norber Grupp jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 30.06.2009.a

Juhatus liige

Juhatus liige

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	2 180 160	2 524 870
Nõuded ja ettemaksed	3	13 625 327	9 854 987
Käibevara kokku		15 805 487	12 379 857
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	85 312 800	0
Kinnisvarainvesteeringud	7	310 032 279	309 518 408
Materiaalne põhivara	8	61 200	0
Põhivara kokku		395 406 279	309 518 408
AKTIVA (VARAD) KOKKU		411 211 766	321 898 265
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	3 157 255	5 251 020
Võlad ja ettemaksed	10	7 176 980	5 415 050
Lühiajalised kohustused kokku		10 334 235	10 666 070
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9	379 916 680	295 637 102
Muud pikaajalised võlad		54 870	54 870
Pikaajalised kohustused kokku		379 971 550	295 691 972
KOHUSTUSED KOKKU		390 305 785	306 358 042
OMAKAPITAL			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		15 496 223	2 944 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)		5 365 758	12 551 648
OMAKAPITAL KOKKU		20 905 981	15 540 223
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		411 211 766	321 898 265

Juhatus liige

Juhatus liige

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	11	40 334 583	34 330 055
Muud äritulud		0	519 142
Kaubad, toore, materjal ja teenused	12	-9 289 030	-6 752 922
Mitmesugused tegevuskulud	13	-1 392 564	-1 082 501
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-25 378	0
Sotsiaalmaksud		-8 451	0
Tööjõu kulud kokku		-33 829	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	-6 083 308	-4 462 437
Muud ärikulud	14	-787 894	-1 863 760
Ärikasum (-kahjum)		22 747 958	20 687 577
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-17 695 392	-8 149 583
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-14 082	-9 100
Muud finantstulud ja -kulud		327 275	22 754
Finantstulud ja -kulud kokku		-17 382 199	-8 135 929
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		5 365 759	12 551 648

Juhatuse liige

Juhatuse liige

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

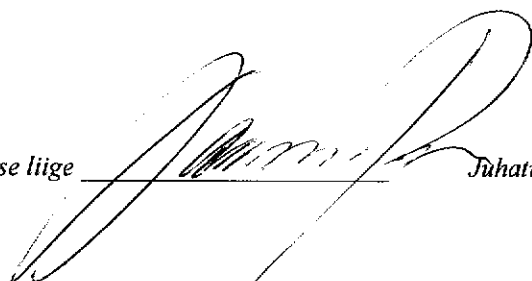
	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		22 747 958	20 687 577
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	6 083 308	4 462 437
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-3 307 515	2 927 800
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-198 657	526 658
Makstud intressid		-15 695 373	-7 112 817
Kokku rahavood äritegevusest		9 629 721	21 491 655
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	7	-6 594 800	-34 790 537
Materiaalse põhivara soetus	8	-63 579	0
Tütarettevõtete soetus	5	-300 000	0
Sidusettevõtete soetus	5	-12 800	0
Muude finantsinvesteeringute soetus	5	-5 000 000	0
Pikaajalise nõude omandamine	5	-80 000 000	0
Antud laenud	4	-463 844	-282 672
Antud laenude tagasimaksed		0	197 328
Saadud intressid		288 861	6 005
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-92 146 162	-34 869 876
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad	9	320 755 300	86 000 000
Saadud laenude tagasimaksed	9	-238 569 487	-73 335 725
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		82 185 813	12 664 275
Rahavood kokku		-330 628	-713 946
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	2 524 870	3 247 916
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-330 628	-713 946
Valuutakursi muutuste mõju		-14 082	-9 100
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	2 180 160	2 524 870

Omakaitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aksia- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	2 944 575	2 988 575
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	12 551 648	12 551 648
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	15 496 223	15 540 223
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	5 365 758	5 365 758
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	20 861 981	20 905 981

Juhatuse liige



Juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Norber Grupp 2008. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Norber Grupp OÜ ei pea tütarettevõtet rida-realt konsolideerima vastavalt Raamatupidamise seadusele §29 l. 5 kohaselt kui konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritavate üksuste bilansimahud kokku ei ületa 5% konsolideeriva üksuse bilansimahust ja müügitulu ei ületa 5% konsolideeriva üksuse müügitulust.

Sidusettevõtted

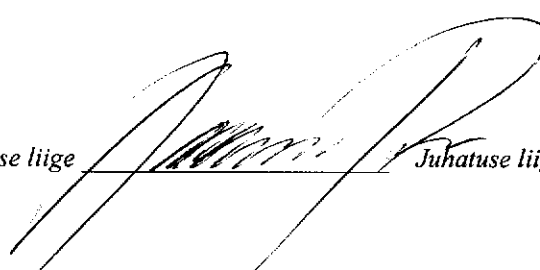
Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses, ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Juhatusel liige



Juhatusel liige



Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

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

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	2%
Hoonestusõigus	1,52%
Muu inventar ja IT seadmed	20%

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Juhatusel liige

Juhatusel liige

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muud laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooni-perioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka

Juhatuses liige

Juhatuses liige

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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad.

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on tekkinud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Tingimuslikuks kohustuseks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerimise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt

Ettevõtte tulumaks

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 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Juhatusel liige

Juhatusel liige

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on tekkinud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Tingimuslikuks kohustuseks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerimise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Juhatuse liige

Juhatuse liige

Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	40 000	40 000
Pangakontod	2 140 160	2 484 870
Raha kokku	2 180 160	2 524 870

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	4 034 752	727 170
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-200 269	-200 269
Nõuded ostjate vastu kokku	3 834 483	526 901
Nõue lepingulistest trahvidest	8 866 535	8 866 535
Muud lühiajalised nõuded	862 729	275 896
<i>s.h Laenu nõuded sidusettevõtte vastu</i>	<i>310 600</i>	<i>80 000</i>
<i>Intressid</i>	<i>55 705</i>	<i>17291</i>
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	61 580	185 655
Nõuded ja ettemaksed kokku	13 625 327	9 854 987

Lisa 4 Maksud

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	410 054	0	179 193
Üksikisiku tulumaks	0	4 718	0	0
Sotsiaalmaks	0	8 375	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	508	0	0
Töötuskindlustusmaks	0	228	0	0
Kokku	0	423 883	0	179 193

Juhatusel liige

Juhatusel liige

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringu

	31.12.2008	31.12.2007
Tütaretevõtete aktsiad ja osad (lisa 6)	300 000	0
Sidusettevõtete aktsiad ja osad (lisa 6)	12 800	0
Muud aktsiad ja väärtpaberid (lisa 15)	5 000 000	0
Muud pikaajalised nõuded (lisa 15)*	80 000 000	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	85 312 800	0

* Pikaajaline nõue on omandatud tähtajaga 31.12.2013 a, intressimääraga 12%, mida hakatakse arvutama alates 01.01.2009 a.

Lisa 6 Tütar- ja sidusettevõtted

2008. a omandas OÜ Norber Grupp osalusi järgmistes tütaretevõtetes:

Ladina Kvartali Kinnisvara OÜ

Asukoht Eesti

Põhitegevusala

Osaluse % aasta alguses 0

Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses 0

Omandatud osalused

Omandatud osaluse % 66%

Omandatud osaluse soetusmaksumus 300 000

Osaluse % aasta lõpus 66%

Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus 300 000

2008. a omandas OÜ Norber Grupp osalusi järgmistes sidusettevõtetes:

Rävala Kabeksa OÜ

Asukoht Eesti

Põhitegevusala

Osaluse % aasta alguses 0

Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses 0

Omandatud osalused

Omandatud osaluse % 32%

Omandatud osaluse soetusmaksumus 12 800

Osaluse % aasta lõpus 32%

Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus 12 800

Juhatuses liige

Juhatuses liige

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

	Hoonestusõigus	Rävala pst 4	Estonia pst 4	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	55 000 000	261 419 190	0	316 419 190
Soetamine	0	4 878 712	1 716 088	6 594 800
Soetusmaksumus 31.12.2008	55 000 000	266 297 902	1 716 088	323 013 990
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	3 274 349	3 626 433	0	6 900 782
Aruandeaastal arvestatud kulum	836 000	5 244 929	0	6 080 929
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	4 110 349	8 871 362	0	12 981 711
Jääkmaksumus 31.12.2007	51 725 651	257 792 757	0	309 518 408
Jääkmaksumus 31.12.2008	50 889 651	257 426 540	1 716 088	310 032 279

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (lisa 11)	40 334 583	34 330 055
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud (lisa 12)	9 289 030	6 752 922
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	31 045 553	27 577 133

Lisa 8 Materiaalne põhivara

	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	0	0
Soetamine	63 579	63 579
Soetusmaksumus 31.12.2008	63 579	63 579
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	0
Aruandeaastal arvestatud kulum	2 379	2 379
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	2 379	2 379
Jääkmaksumus 31.12.2007	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2008	61 200	61 200

Juhatuse liige

Juhatuse liige

Lisa 9 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2008	Tagasimakse tähtaeg			Intressimäär
		12 kuu jooksul	2-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud	382 251 935				
s.h juriidilised isikud	61 496 635	0	13 421 893	48 074 742	0%-15%
AS Nordea pank	320 755 300	2 335 255	53 657 450	264 772 595	1.2%+EURIBOR*
Lühiajalised laenud (lisa 15)	822 000	822 000			15%
Kokku	383 073 935	3 157 255	67 069 343	312 847 337	
s.h pikaajaline laenukohustus	379 916 680				

	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse tähtaeg			Intressi-määr
		12 kuu jooksul	2-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud	300 888 122	4 429 020	234 140 467	61 496 635	
s.h AS SEB Ühispank	238 569 487	4 429 020	234 140 467	0	2%+EURIBOR
teised juriidilised isikud	62 318 635			61 496 635	0%-15%
Lühiajalised laenud (lisa 15)	822 000	822 000	0	0	15%
Kokku	301 710 122	5 251 020	234 140 467	61 496 635	
s.h pikaajaline laenukohustus	295 637 102				

* Ettevõtte on SWAP-leping, millega on fikseeritud laenu intress 4,59% viieks aastaks. Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek summas 414 000 000.-

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	1 499 295	2 057 784
Võlad töövõtjatele	20 000	0
Maksuvõlad (lisa 4)	423 883	179 193
Intressivõlad(lisa %)	3 601 675	1 601 654
Tulevaste perioodide tulud	1 601 107	1 545 398
Muud võlad	31 020	31 020
Võlad ja ettemaksed kokku	7 176 980	5 415 049

Juhatuses liige

Juhatuses liige

Lisa 11 Müügitulu

OÜ Norber Grupp müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/ tooted	2008	2007
Ruumide rent	31 141 165	26 941 043
Kinnisvarahaldusega seotud tegevused	5 632 570	4 641 017
Hoonehalduse abitegevus	3 560 848	2 747 995
Kokku	40 334 583	34 330 055

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2008	2007
Ostetud kaubad ja teenused	1 890 460	612 766
Reaalkoormatis	1 000 000	1 000 000
Kommunaalkulud	6 064 941	5 006 705
Muud kulud	333 629	133 451
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	9 289 030	6 752 922

Lisa 13 Muud tegevuskulud

Mitmesugused tegevuskulud	2008	2007
Juriidilised teenused	-951 285	-440 310
Kindlustuskulud	-201 689	-206 674
Lootusetud nõuded	0	-200 269
Muud tegevuskulud	-239 590	-235 247
Muud äritulud kokku	-1 392 564	-1 082 500

Juhatuses liige

Juhatuses liige

Lisa 14 Muud ärikulud

Muud ärikulud	2008	2007
Viivised ja trahvid	-42 238	-1 851 809
Kahjum valuutakursi muutusest	-2 558	-1 951
Lepingutasud, riigilõivud	-742 078	0
Muud ärikulud	-1020	-10 000
Muud äritulud kokku	-787 894	-1 863 760

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks :

- 1) Omanikke
- 2) Tütar- ja sidusettevõtteid
- 3) Tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- 4) Eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	300 000	0	0	0
Omanikega seotud ettevõtted	85 012 800	0	0	0
Finantsinvesteeringute ost-müük kokku	85 312 800	0	0	0

	31.12.2008	31.12.2007
Intressitulud	26 989	13 500
Intressikulud	2 170 477	8 149 583
Antud laenud	230 600	0

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised laenunõuded	349 721	92 132
s.h intressinõue	39 121	12 132
Muud lühiajalised nõuded	0	7 405
Lühiajalised nõuded kokku	349 721	99 537

	31.12.2008	31.12.2007
Sidusettevõtted (Lisa 6)	80 000 000	0
Pikaajalised nõuded kokku	80 000 000	0

Juhatuse liige

Juhatuse liige

Lühiajalised laenukohustused	3 763 880	1 934 587
<i>s.h intressikostus</i>	<i>2 941 889</i>	<i>1 112 589</i>
Muud lühiajalised kohustused	6 679	14 084
Lühiajalised kohustused kokku	3 770 559	1 948 671

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Lisa 16 Ettevõtte tulumaks

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Jaotamata kasum	20 861 981	15 496 223
Maksimaalne tulumaksukohustus	4 381 016	3 254 207
Maksimaalne netodividend	16 480 965	12 242 016

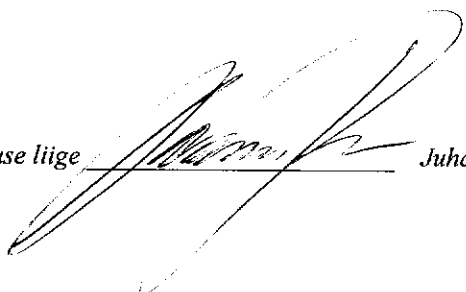
Lisa 17 Tingimuslikud kohustused

Aruande koostamise hetkel on käimas kohtuprotsess, milles hageja nõuab Norber Grupp OÜ-lt ehituslepingujärgse arve tasumist summas 4 079 602 krooni, mis tegelikult on juba vahemaksetena eelnevalt tasutud. Lisaks sellele on hagejale alusetult tasutud enam 2 383 258,04 krooni, mille tagastamist Norber Grupp OÜ oma vastuhagis nõuab.

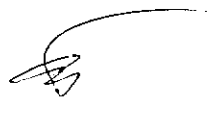
Kuna ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tõenäoline, et ettevõtte kaotab kohtuprotsessi tema vastu esitatud hagi 4 079 602 kroonile, siis ei ole sellest protsessist tulenevate võimalike väljaminekute katteks eraldist bilansis kajastatud.

Lisaks on alustatud ka kohtuprotsessi üürnikuga, kes soovis üürilepingu põhjendamatult lõpetada.

Juhatuse liige



Juhatuse liige



Juhatusel allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

OÜ Norber Grupp juhatus on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Jaanus Paas

juhatuse liige



30.06 2009.a.

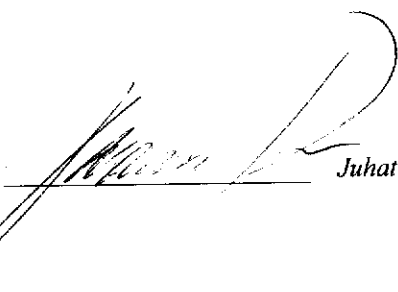
Andres Toome

juhatuse liige



30.06 2009.a.

Juhatusel liige



Juhatusel liige



Sõltumatu audiitori aruanne

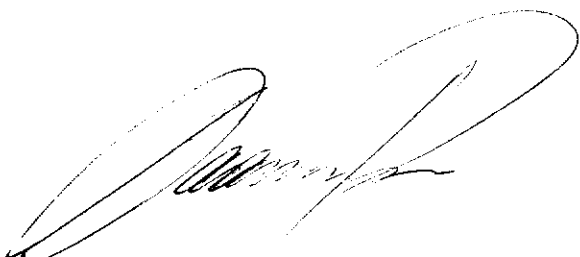
Kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Norber Grupp teeb ettepaneku jaotada 2008 aasta puhaskasum alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotama kasum	15 496 223 krooni
-----------------------------------	-------------------

Aruande aasta puhaskasum	5 365 758 krooni
--------------------------	------------------

Eelmiste aastate jaotamata kasumiks jääb	20 861 981 krooni
--	-------------------



**OÜ Norber Grupp aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse
tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)**

EMTAK	2008	2007
Ruumide rent (68201)	31 212 815	26 941 043
Kinnisvarahaldusega seotud tegevused (68329)	5 862 765	4 641 017
Hoonehalduse abitegevus (81101)	3 679 303	2 747 995
Kokku	40 754 883	34 330 055

