

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Novatel Partner

registrikood: 11111151

tänavatalu nimi, Pärnu mnt 67a
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10134

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6819 900

faks: +372 6819 901

e-posti aadress: cross@cross.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 13 Turustuskulud	13
Lisa 14 Üldhalduskulud	13
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Novatel Partner asutati 27. jaanuar 2005 aastal.

15. aprill 2005 a. sõlmitud osa ostu-müügilepinguga omandas osaühingu sajaprotsendiliselt AS Toompeamaja. Ettevõtte tegevusalaks on kinnisvaratehingud ja kinnisvara arendamine.

2005. aastal äriühingus majandustegevust ei toimunud.

23. mai 2006 otsustati OÜ Novatel Partner osa nimiväärtuses 40 000 krooni jagada ja võõrandati sellest 40 % (osa nimiväärtusest 16 000 krooni) osaühingule Railikos.

2006. aasta mais soetati büroohoone Tallinnas Lohu tn 12 ja Lohu tn 12b ning juunis 2006 alustati büroopindade väljarentimist. Kinnistute soetamist finantseeriti AS Swedbank laenuga, samuti saadi laenu aktsiaseltsilt Toompeamaja (emaettevõtja) ja osaühingult Railikos.

2009.a. ja 2010.a. jätkati büroopindade väljarentimist.

2010 1.poolaastal otsustasid osanikud suurendada OÜ Novatel Partneri osakapitali, tõstes osa nimiväärtust 4000 krooni võrra. Osa väärtuse suurendamine toimus ülekursiga. Tasumine toimus mitterahalise sissemaksega omanike nõuete tasaarvestamise teel.

2010 augustis muutus OÜ Novatel Partneri omanike koosseis: AS Toompeamaja võõrandas endale kuuluvad osad OÜle Railikos. Seega on OÜ Railikos alates augustist OÜ Novatel Partneri ainus osanik, omades 100% nimetatud ühingust.

OÜ Novatel Partner juhatuse liikmed on üheliikmeline. Juhatuse liikmele 2010. aastal tasusid ei makstud.

Ettevõttes töötajaid ei ole ja töötasusid 2010. aastal ei makstud

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Novatel Partner 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 ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2010 ja aastaaruande koostamispäeva 07.04.2011 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.

Juhatuse hinnangul on OÜ Novatel Partner jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2010.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	86 450	78 852	2
Nõuded ja ettemaksed	383 581	475 455	3
Kokku käibevara	470 031	554 307	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	26 874 914	27 668 606	5
Kokku põhivara	26 874 914	27 668 606	
Kokku varad	27 344 945	28 222 913	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	24 951 453	26 872 949	6
Võlad ja ettemaksed	1 775 530	1 496 263	7
Kokku lühiajalised kohustused	26 726 983	28 369 212	
Kokku kohustused	26 726 983	28 369 212	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	48 000	44 000	9
Ülekurss	1 600 000	600 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-790 299	-588 885	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-239 739	-201 414	
Kokku omakapital	617 962	-146 299	
Kokku kohustused ja omakapital	27 344 945	28 222 913	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	3 106 415	3 596 711	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 143 445	-2 278 076	12
Brutokasum (-kahjum)	962 970	1 318 635	
Turustuskulud	-7 100	-5 500	13
Üldhalduskulud	-201 951	-203 795	14
Muud äritulud	500	0	11
Muud ärikulud	-13 507	-3 321	
Äri kasum (-kahjum)	740 912	1 106 019	
Finantstulud ja -kulud	-980 651	-1 307 433	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-239 739	-201 414	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-239 739	-201 414	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	740 912	1 106 019	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	793 692	793 692	
Muud korrigeerimised	27 378	0	
Kokku korrigeerimised	821 070	793 692	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	64 497	-43 589	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	279 567	-13 085	
Kokku rahavood äritegevusest	1 906 046	1 843 037	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	6	124	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6	124	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 687 829	24 100	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 629 325	-870 799	
Makstud intressid	-956 958	-1 105 663	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 898 454	-1 952 362	
Kokku rahavood	7 598	-109 201	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	78 852	188 053	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 598	-109 201	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	86 450	78 852	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	44 000	600 000	-588 885	55 115
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-201 414	-201 414
31.12.2009	44 000	600 000	-790 299	-146 299
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-239 739	-239 739
Emiteeritud osakapital	4 000	1 000 000		1 004 000
31.12.2010	48 000	1 600 000	-1 030 038	617 962

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel rakendatakse 01.01.2003.a jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendis RTJ 6 "Kinnisvarainvesteeringud" kirjeldatavaid arvestuspõhimõtteid. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringutelt arvestatakse amortisatsiooni lineaarsel meetodil. Ehitiste ja rajatiste amortisatsiooninormiks on 3% aastas. Maad ei amortiseerita.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (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.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele

Lisa 2 Raha (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	78 849	78 849
Kassa		
Arvelduskontod	7 601	3
Swedbank	7 601	3
Kokku raha	86 450	78 852

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	381 654	471 330	
Ostjatelt laekumata arved	577 385	681 083	5
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-195 731	-209 753	5
Ettemaksed	1 927	4 125	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	383 581	475 455	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	577 385	681 083	3
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-195 731	-209 753	3
Kokku nõuded ostjate vastu	381 654	471 330	

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Jääkmaksumus	4 122 100	24 340 198	28 462 298
Amortisatsioonikulu		-793 692	-793 692
31.12.2009			
Jääkmaksumus	4 122 100	23 546 506	27 668 606
Amortisatsioonikulu		-793 692	-793 692
31.12.2010			
Jääkmaksumus	4 122 100	22 752 814	26 874 914

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 601 937	2 368 515

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen AS Swedbank	17 232 524	17 232 524		
Lühiajalised laenud kokku	17 232 524	17 232 524		
Lühiajalised võlakirjad				
Lühiajalised laenud	7 718 929	7 718 929		
Lühiajalised võlakirjad kokku	7 718 929	7 718 929		
Laenukohustused kokku	24 951 453	24 951 453		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen AS Swedbank	19 861 849	19 861 849		
Laenud omanikelt	7 011 100	7 011 100		
Lühiajalised laenud kokku	26 872 949	26 872 949		
Laenukohustused kokku	26 872 949	26 872 949		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2010	4 122 100	23 546 506	27 668 606
31.12.2009	4 122 100	23 546 506	27 668 606

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	276 416	188 599	8
Maksuvõlad	25 374	30 382	
Saadud ettemaksed	109 423	92 218	
Intressivõlad	1 364 617	1 185 064	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 775 830	1 496 263	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Kokku võlad tarnijatele	276 416	188 599	7

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	48 000	44 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 106 415	3 596 711
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 106 415	3 596 711
Kokku müügitulu	3 106 415	3 596 711
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvaraarendus-renditeenus	1 994 797	2 368 515
Kommunaalteenuste müük	1 111 618	1 228 196
Kokku müügitulu	3 106 415	3 596 711

Lisa 11 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Ebatõenäoline laekumine	500	0
Kokku muud äritulud	500	0

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2010	2009
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-44 375	-150 848
Amortisatsioonikulu	-793 692	-793 692
Ostetud kommunaalteenused	-1 122 119	-1 123 048
Maamaks	-61 832	-61 831
Kindlustus	-29 511	-31 354
Hoolitus ja remont	-66 075	-104 674
Õigusteenused seotud rendiprojektidega	-2 775	-10 088
Muud	-23 066	-2 541
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 143 445	-2 278 076

Lisa 13 Turustuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Vahendajatele makstav teenustasu	-7 100	-5 500
Kokku turustuskulud	-7 100	-5 500

Lisa 14 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2010	2009
Mitmesugused bürookulud	-13 498	-12 097
Muud	-26 537	0
Konsultatsiooni-, juhtimis- ja muud teenused	-102 000	-122 800
Raamatupidamisteenus	-49 000	-65 000
Riigilõivud, notariteenused, lepingutasud	-6 503	0
Pangateenused	-4 413	-3 898
Kokku üldhalduskulud	-201 951	-203 795

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	6	124
Intressikulud	-980 958	-1 307 557
Intressikulu laenudelt	0	-1 307 557
Kokku finantstulud ja -kulud	-980 952	-1 307 433

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Railikos
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009	
	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	4 668 528	0	4 910 005
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	6 000

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Novatel Partner (registrikood: 11111151) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN-ERIK UGA	Juhatuse liige	10.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Novatel Partner osanikele

Olen üle vaadanud Osaühing Novatel Partner raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Minu kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes omapoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 13, on kaasatud käesolevale aruandele.

Viisin oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et ma planeerin ja teostan ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Ma ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes omapoolsele ülevaatusel, ei ole mulle teatavaks saanud midagi, mis sunniks mind uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Osaühing Novatel Partner finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhin tähelepanu, et osaühingu lühiajalised kohustused seisuga 31.12.2010.a. ületavad oluliselt käibevara. Minu kokkuvõte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Piret Kann-Smirnov

Vandeauditiitori number 330

OÜ Audiitorbüroo Piret Kann

Audiitorettevõtja tegevusloa number 97

Pärnu mnt. 377 Tallinn 10919

10.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Novatel Partner (registrikood: 11111151) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PIRET KANN-SMIRNOV	Vandeaudiitor	10.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-790 299
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-239 739
Kokku	-1 030 038
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	
Kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumiga.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2601937	83.76%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	504478	16.24%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6819900
Faks	+372 6819901
E-posti aadress	cross@cross.ee