

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Noravest

registrikood: 10715740

tänavanimi: Lennujaama tee 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11101

telefon: +372 5043478

e-posti aadress: sbbkn@yahoo.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Muud nõuded	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 7 Laenukohustised	15
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 10 Osakapital	17
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Muud äritulud	17
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 15 Tööjõukulud	18
Lisa 16 Muud ärikulud	18
Lisa 17 Seotud osapooled	18
Lisa 18 Ettevõtte likviidsus	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

OÜ Noravest põhitegevusalaks on kinnisvara rendile andmine. OÜ-le kuuluv hotell on antud opereerimiseks OÜ-le Ülemiste Hotell.

2018. majandusaastal on plaanis jätkata samadel tegevusaladel.

Tegevuskeskkonna üldine makromajanduslik areng OÜ NORAVEST majandustulemustele olulist mõju ei avaldanud.

OÜ NORAVEST äritegevus ei ole hooajaline ning äriühingu majandustegevus pole tsükliline.

OÜ NORAVEST majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnunud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

	2017	2016
Suhtarvud		
Käibe kasv (+) , kahanemine (-)	0%	7,53%
Puhasrentaablus	87,94%	48,05%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,06	0,07

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu 2017} - \text{müügitulu 2016}) / \text{müügitulu 2016} * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustised}$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	71	1 163	
Nõuded ja ettemaksed	45 626	46 613	2
Kokku käibevarad	45 697	47 776	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	124 600	124 600	2
Kinnisvarainvesteeringud	9 700 000	9 400 000	5
Materiaalsed põhivarad	21 232	29 324	6
Kokku põhivarad	9 845 832	9 553 924	
Kokku varad	9 891 529	9 601 700	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	715 179	641 159	8
Kokku lühiajalised kohustised	715 179	641 159	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 069 467	6 069 467	7
Kokku pikaajalised kohustised	6 069 467	6 069 467	
Kokku kohustised	6 784 646	6 710 626	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	96 000	96 000	10
Kohustuslik reservkapital	10 226	10 226	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 736 848	2 640 703	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	263 809	144 145	
Kokku omakapital	3 106 883	2 891 074	
Kokku kohustised ja omakapital	9 891 529	9 601 700	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	300 000	300 000	11
Muud äritulud	300 085	301 418	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-33 916	-202 918	13
Mitmesugused tegevuskulud	-159 373	-128 715	14
Tööjõukulud	-51 829	-47 230	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 036	-11 406	6
Muud ärikulud	-11 595	-8 532	16
Ärikasum (kahjum)	334 336	202 617	
Intressitulud	2 168	2 223	17
Intressikulud	-60 695	-60 695	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	275 809	144 145	
Tulumaks	-12 000	0	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	263 809	144 145	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	334 336	202 617	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	9 036	11 406	6
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	54	16
Muud korrigeerimised	-300 000	-300 000	5
Kokku korrigeerimised	-290 964	-288 540	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 155	-4 826	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 325	132 199	
Kokku rahavood äritegevusest	47 852	41 450	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-944	0	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-944	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	0	-42 600	
Makstud dividendid	-48 000	0	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-48 000	-42 600	
Kokku rahavood	-1 092	-1 150	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 163	2 313	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 092	-1 150	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	71	1 163	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	96 000	10 226	2 640 703	2 746 929
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	144 145	144 145
31.12.2016	96 000	10 226	2 784 848	2 891 074
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	263 809	263 809
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-48 000	-48 000
31.12.2017	96 000	10 226	3 000 657	3 106 883

Täpsem info omakapitali kirjete kohta on avaldatud lisades 9 ja 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu Noravest 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aruandeperioodi kasumiaruandes on intressitulused kajastatud selleks ettenähtud eraldiseisval kirjel. Varasematel aruandeperioodidel kajastati intressitulused kasumiaruande kirjel „Muud finantstulud ja –kulud“. Andmete võrreldavuse eesmärgil on vastavalt korrigeeritud ka võrdlusperioodi kasumiaruande esitusviisi, mille tulemusena vähenes võrdlusperioodi kasumiaruandes muude finantstulude ja -kulude saldo summas 2223 eurot, mis on kaasatud aastaaruande võrdlusperioodi kasumiaruandes kajastatud kirjel „Intressitulud“. Eelkirjeldatud korrigeerimistest ei tulene mõju võrdlusperioodi puhaskasumile ja teistele põhiaruannetele.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised, mida mõõdetakse õiglases väärtuses hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustisi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), aruandekuupäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel.

Finantsinvesteeringud

Nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse laenu nõudeid, mille tagastamise tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena) kajastatakse antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

(a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

Väärtuse languse tühistamised:

(a) Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved kajastatakse eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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. Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglase väärtust on võimalik mõistliku kulu ja pingutusega hinnata, kajastatakse õiglase väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal aruandekuupäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid.

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.

Äriühing kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule OÜ Noravest bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis-

põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega

otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutised), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõttele pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades. Dividendide väljamaksmisel on tulumaksumäär alates 01.01.2015 20/80.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- omanikke
- tegevjuhtkonda
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	113	113	0	0	3
Muud nõuded	164 093	39 493	124 600	0	4
Laenunõuded	124 600	0	124 600	0	4
Intressinõuded	39 493	39 493	0	0	4
Ettemaksed	6 020	6 020	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	220	220	0	0	
Muud makstud ettemaksed	5 800	5 800	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	170 226	45 626	124 600	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	191	191	0	0	3
Muud nõuded	170 735	46 135	124 600	0	4
Laenunõuded	124 600	0	124 600	0	4
Intressinõuded	37 325	37 325	0	0	4
Viitlaekumised	8 810	8 810	0	0	
Ettemaksed	287	287	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	287	287	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	171 213	46 613	124 600	0	

Antud laenu tagastamistähtaeg on 31.12.2020. Laen on antud intressiga Euribor+2% Laenu alusvaluutaks on euro. Laenu- ja intressinõuded (nii seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2017) on tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtjale.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	10 417	0	1 744
Üksikisiku tulumaks	0	477	0	438
Erisoodustuse tulumaks	0	12 065	0	139
Sotsiaalmaks	0	1 228	0	1 241
Kohustuslik kogumispension	0	20	0	16
Töötuskindlustusmaksed	0	40	0	34
Ettemaksukonto jääk	113		191	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	113	24 247	191	3 612

Lisa 4 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	124 600	0	124 600	0	2
Intressinõuded	39 493	39 493	0	0	2
Kokku muud nõuded	164 093	39 493	124 600	0	2

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	124 600	0	124 600	0	2
Intressinõuded	37 325	37 325	0	0	2
Viitlaekumised	8 810	8 810	0	0	
Kokku muud nõuded	170 735	46 135	124 600	0	2

Antud laenu tagastamistähtaeg on 31.12.2020. Laen on antud intressiga Euribor+2%. Laenu alusvaluutaks on euro.
Laen on antud tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtjale.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	9 100 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	300 000
31.12.2016	9 400 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	300 000
31.12.2017	9 700 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	300 000	300 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	33 916	202 918

Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut. Hindaja on valinud vara väärtuse leidmiseks diskonteeritud rahavoogude meetodi, seejuures on rahavoo sisenditeks olemasoleva operaatori finantsandmed ning turupõhised andmed. Hindaja on valinud diskonteeritud rahavoogude meetodi, sest investorid teevad töötavate hotellide ostuotsuseid lähtuvalt sellest ning see on konkreetse kinnisvaraobjekti parim kasutusotstarve.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	48 470	48 470	189 000	237 470
Akumuleeritud kulum	-26 082	-26 082	-167 104	-193 186
Jääkmaksumus	22 388	22 388	21 896	44 284
Amortisatsioonikulu	-4 847	-4 847	-6 559	-11 406
Muud muutused	-3 554	-3 554	0	-3 554
31.12.2016				
Soetusmaksumus	43 139	43 139	180 653	223 792
Akumuleeritud kulum	-29 152	-29 152	-165 316	-194 468
Jääkmaksumus	13 987	13 987	15 337	29 324
Ostud ja parendused	0	0	944	944
Amortisatsioonikulu	-4 314	-4 314	-4 722	-9 036
31.12.2017				
Soetusmaksumus	43 139	43 139	181 597	224 736
Akumuleeritud kulum	-33 466	-33 466	-170 038	-203 504
Jääkmaksumus	9 673	9 673	11 559	21 232

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	6 069 467	0	0	6 069 467	1%	€	2025
Pikaajalised laenud kokku	6 069 467	0	0	6 069 467			
Laenukohustised kokku	6 069 467	0	0	6 069 467			
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	6 069 467	0	0	6 069 467	1%	€	2025
Pikaajalised laenud kokku	6 069 467	0	0	6 069 467			
Laenukohustised kokku	6 069 467	0	0	6 069 467			

Aruandeperioodil laenu ei tagastatud (2016 ei tagastatud).

Pikaajaline laenukohustus on seotud osapoolte ees. Vt lisa 17.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 176	1 176	0	
Võlad töövõtjatele	1 342	1 342	0	
Maksuvõlad	24 247	24 247	0	3
Muud võlad	447 414	447 414	0	
Intressivõlad	447 414	447 414	0	
Saadud ettemaksed	241 000	241 000	0	
Muud saadud ettemaksed	241 000	241 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	715 179	715 179	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 326	3 326	0	
Võlad töövõtjatele	978	978	0	
Maksuvõlad	3 612	3 612	0	3
Muud võlad	387 243	387 243	0	
Intressivõlad	386 720	386 720	0	
Muud viitvõlad	523	523	0	
Saadud ettemaksed	246 000	246 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	641 159	641 159	0	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 400 526	2 227 878
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	600 131	556 969
Kokku tingimuslikud kohustised	3 000 657	2 784 847

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	96 000	96 000
Osade arv (tk)	2	2
Osad on registreeritud väärtpaberite keskregistris. Aruandekuupäeva seisuga on majandusüksusel 2 osa nimiväärtusega 14400€ ja 81600€. 2017.a detsembris maksti osanikele dividende summas 48000€, millega kaasnes tulumaksukohustus summas 12000€. Tulumaks tasuti maksuametile jaanuaris 2018.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	300 000	300 000	5
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	300 000	300 000	
Kokku müügitulu	300 000	300 000	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Hotelli rent	300 000	300 000	5
Kokku müügitulu	300 000	300 000	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	300 000	300 000	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	85	1 418	
Kokku muud äritulud	300 085	301 418	

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud	33 916	202 918	5
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	33 916	202 918	

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Energia	4 914	3 797
Kütus	4 914	3 797
Mitmesugused bürookulud	10 010	14 674
Lähetuskulud	131 114	65 577
Muud	13 335	44 667
Kokku mitmesugused tegevuskulud	159 373	128 715

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	38 720	34 740
Sotsiaalmaksud	13 109	12 490
Kokku tööjõukulud	51 829	47 230
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum materiaalseste põhivarade müügist	0	54
Kahjum valuutakursi muutustest	194	0
Kohalikud maksud	3 436	3 436
Ettevõtlusega otseselt mitteseotud kulud	7 915	4 858
Muud	50	184
Kokku muud ärikulud	11 595	8 532

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	169 893	6 758 531	161 925	6 702 187

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 716	300 000	35 567	300 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	23 940	23 940

Nõuete ja kohustiste saldod v.a laenud on kirjeldatud koos käibemaksuga summades, ostud-müügid ilma käibemaksuta. Tegevjuhtkonnaga seotud isikutele antud laenudelt arvestatud intressi aruandeaastal 2168 eurot ja 2016. aastal 2223 eurot. 2017 a. arvestatud tegevjuhtkonnaga seotud isikutelt saadud laenudelt intressikulu 60695 eurot (2016.a. 60695 eurot). Omanikele maksti dividende 48000 eurot. Tegevjuhtkonnale arvestatud tasudes sisaldub sotsiaalmaks 33%. Juhatusel liikmega teenuslepingu ennetähtaegse lõpetamise korral ei kaasne soodustusi ega ettevõtjale lisakohustisi.

Lisa 18 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2017 ületasid OÜ Noravest lühiajalised kohustised käibevara 669482 euro võrra (31.12.2016 vastavalt 593383 euro võrra). Antud olukord on tingitud asjaolust, et bilansis seisuga 31.12.2017 moodustavad valdava osa lühiajaliste kohustiste mahust intressikohustised summas 447414 eurot, aga teisalt ei kajastu järgmisel aruandeperioodil laekuv üüritulu, mille arvel lühiajalisi finantskohustisi on plaanis tasuda. On olemas kindlad eeldused üüritulu laekumiseks mahus, mis tagavad 2018 majandusaastal lühiajaliste kohustiste katte, samuti eksisteerib võimalus intresside tasumise maksetähtaja pikendamiseks. Tulenevalt eeltoodust on juhatus seisukohal, et ettevõttel aruandekuupäeva seisuga likviidsusprobleeme ei esine.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2018

OÜ Noravest (registrikood: 10715740) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR PIOTROVSKI	Management board member	30.05.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Noravest osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Noravest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

01.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Noravest (registrikood: 10715740) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	01.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 736 848
Aruandeaasta kasum (kahjum)	263 809
Kokku	3 000 657
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 800 657
Kokku	3 000 657

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	300000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5043478
E-posti aadress	sbbkn@yahoo.com