

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Noravest

registrikood: 10715740

tänavanimi, maja number: 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	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Muud ärikulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Lisa 19 Ettevõtte likviidsus	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

OÜ Noravest põhitegevusalaks on kinnisvara rendile andmine. OÜ-le kuuluv hotell on antud opereerimiseks OÜ-le Ülemiste Hotell. 2015.a kujundati AS Noravest ümber osaühinguks. Ümberkujundamise kanne kinnitati Äriregistris 18.06.2015.

2016. 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 ilmnenud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

	2015	2014
Suhtarvud		
Käibe kasv (+) , kahanemine (-)	5,68%	-10,94%
Puhasrentaablus	-77,11%	696,51%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,08	0,29

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kahanemine(%)= (müügitulu 2015-müügitulu 2014)/müügitulu 2014*100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum(kahjum)/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 313	57 099	
Nõuded ja ettemaksed	36 065	34 837	2
Kokku käibevara	38 378	91 936	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	124 600	124 600	2
Kinnisvarainvesteeringud	9 100 000	9 100 000	5
Materiaalne põhivara	44 284	56 223	6
Kokku põhivara	9 268 884	9 280 823	
Kokku varad	9 307 262	9 372 759	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	490 866	310 721	9
Kokku lühiajalised kohustused	490 866	310 721	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 069 467	6 099 967	8
Kokku pikaajalised kohustused	6 069 467	6 099 967	
Kokku kohustused	6 560 333	6 410 688	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	96 000	96 000	11
Kohustuslik reservkapital	10 226	10 226	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 855 845	1 017 057	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-215 142	1 838 788	
Kokku omakapital	2 746 929	2 962 071	
Kokku kohustused ja omakapital	9 307 262	9 372 759	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	279 000	264 000	12
Muud äritulud	0	1 881 243	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-180 933	-65 069	14
Mitmesugused tegevuskulud	-167 821	-104 105	15
Tööjõukulud	-46 956	-45 933	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-11 939	-17 114	6
Muud ärikulud	-28 213	-15 922	17
Kokku ärikasum (-kahjum)	-156 862	1 897 100	
Intressikulud	-60 723	-61 279	
Muud finantstulud ja -kulud	2 443	2 967	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-215 142	1 838 788	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-215 142	1 838 788	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-156 862	1 897 100	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11 939	17 114	6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-300	6
Muud korrigeerimised	0	-1 880 000	13
Kokku korrigeerimised	11 939	-1 863 186	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 215	-96	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	119 422	-17 426	
Laekunud intressid	0	1	
Kokku rahavood äritegevusest	-24 286	16 393	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-5 000	6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	300	6
Antud laenude tagasimaksed	0	64 000	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	59 300	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-30 500	-20 000	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-30 500	-20 000	
Kokku rahavood	-54 786	55 693	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	57 099	1 406	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-54 786	55 693	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 313	57 099	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	96 000	10 226	1 017 057	1 123 283
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 838 788	1 838 788
31.12.2014	96 000	10 226	2 855 845	2 962 071
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-215 142	-215 142
31.12.2015	96 000	10 226	2 640 703	2 746 929

Täpsem info omakapitali kirjete kohta on avaldatud lisades 10 ja 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu Noravest 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse 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 -kohustused

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 Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga 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 bilansipäevast.

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

Igal bilansipäeval 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 õiglases 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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. Muud hooldus- ja remondikulud 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 bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid.

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Äriühing kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule AS 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.

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. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttele pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval 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 kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõttele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades. Dividendide väljamaksmisel on tulumaksu määr alates 01.01.2015 20/80.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- a. omanikke
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	155	155	0	0	3
Muud nõuded	159 703	35 103	124 600	0	4
Laenunõuded	124 600	0	124 600	0	4
Intressinõuded	35 103	35 103	0	0	4
Ettemaksed	807	807	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	807	807	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	160 665	36 065	124 600	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 162	1 162	0	0	3
Muud nõuded	157 260	32 660	0	124 600	4
Laenunõuded	124 600	0	0	124 600	4
Intressinõuded	32 660	32 660	0	0	4
Ettemaksed	1 015	1 015	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	156	156	0	0	
Muud makstud ettemaksed	859	859	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	159 437	34 837	0	124 600	

Antud laenu tagastamistähtaeg on 31.12.2020. Laen on antud intressiga Euribor+2%. Laenu alusvaluutaks on euro. Laenu- ja intressinõuded (nii seisuga 31.12.2014 ja 31.12.2015) on tegev- ja kõrgema juhtkonnaga seotud ettevõtjale.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 199	983	0
Üksikisiku tulumaks	0	443	0	469
Erisoodustuse tulumaks	0	906	0	213
Sotsiaalmaks	0	1 216	0	1 303
Kohustuslik kogumispension	0	16	0	16
Töötuskindlustusmaksed	0	33	0	16
Ettemaksukonto jääk	155		179	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	155	4 813	1 162	2 017

Lisa 4 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	124 600	0	124 600	0	2
Intressinõuded	35 103	35 103	0	0	2
Kokku muud nõuded	159 703	35 103	124 600	0	2

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	124 600	0	0	124 600	2
Intressinõuded	32 660	32 660	0	0	2
Kokku muud nõuded	157 260	32 660	0	124 600	2

Antud laenu tagastamistähtaeg on 31.12.2020. Laen on antud intressiga Euribor+2%. Laenu alusvaluutaks on euro. Laen on antud tegev- ja kõrgema juhtkonnaga seotud ettevõtjale.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	7 220 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 880 000
31.12.2014	9 100 000
31.12.2015	9 100 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	279 000	264 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	180 933	65 069

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 ostsutuseid lähtuvalt sellest ning läbi selle omandab vara kõrgeima väärtuse.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013				
Soetusmaksumus	43 470	43 470	225 758	269 228
Akumuleeritud kulum	-16 388	-16 388	-184 503	-200 891
Jääkmaksumus	27 082	27 082	41 255	68 337
Ostud ja parendused	5 000	5 000	0	5 000
Amortisatsioonikulu	-4 847	-4 847	-12 267	-17 114
31.12.2014				
Soetusmaksumus	48 470	48 470	189 000	237 470
Akumuleeritud kulum	-21 235	-21 235	-160 012	-181 247
Jääkmaksumus	27 235	27 235	28 988	56 223
Amortisatsioonikulu	-4 847	-4 847	-7 092	-11 939
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

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2015	2014
Masinad ja seadmed	0	300
Kokku	0	300

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	0	21 923

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud 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			
Laenukohustused kokku	6 069 467	0	0	6 069 467			
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	6 099 967	0	0	6 099 967	1%	€	2025
Pikaajalised laenud kokku	6 099 967	0	0	6 099 967			
Laenukohustused kokku	6 099 967	0	0	6 099 967			

2002. aastal sai AS Noravest pikaajalise intressivaba laenu, mida diskonteeriti määraga 4%. 2013. aastal sõlmiti laenulepingu lisa, millega kehtestati laenu tagasimakse tähtajaks 2025 a. ja intressiks 1%.

2014. a. müüs laenuandja nii laenu- kui intressinõude seotud osapoolle. Muud lepingutingimused jäid samaks.

Aruandeperioodil tagastati laenu 30 500 eurot (2014.a. 20 000 eurot).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	10 268	10 268	0	
Võlad töövõtjatele	1 160	1 160	0	
Maksuvõlad	4 813	4 813	0	3
Muud võlad	368 625	368 625	0	
Intressivõlad	368 625	368 625	0	
Saadud ettemaksed	106 000	106 000	0	18
Kokku võlad ja ettemaksed	490 866	490 866	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad töövõtjatele	802	802	0	
Maksuvõlad	2 017	2 017	0	3
Muud võlad	307 902	307 902	0	
Intressivõlad	307 902	307 902	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	310 721	310 721	0	

Intressivõlad ja saadud ettemaksed seisuga 31.12.2015 sisaldavad kohustusi seotud osapoolte ees.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 112 562	2 284 676
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	528 141	571 169
Kokku tingimuslikud kohustused	2 640 703	2 855 845

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	96 000	96 000

14.05.2015 otsustati aktsiaselts ümberkujundada osaühinguks. Osad on registreeritud väärtipaberite keskregistris. Ümberkujundamiskanne on kinnitatud 18.06.2015. Bilansipäeva seisuga on majandusüksusel 2 osa nimiväärtusega 14400€ ja 81600€. 31.12.2014 seisuga oli ettevõtte 160 000 aktsiat nimiväärtusega 0,60€.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	279 000	264 000	5
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	279 000	264 000	
Kokku müügitulu	279 000	264 000	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Hotelli rent	279 000	264 000	5
Kokku müügitulu	279 000	264 000	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	300	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 880 000	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	943	
Kokku muud äritulud	0	1 881 243	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud	180 933	65 069	5
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	180 933	65 069	

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Energia	2 764	7 973
Kütus	2 764	7 973
Mitmesugused bürookulud	17 640	12 594
Lähetuskulud	98 458	30 300
Muud	48 959	53 238
Kokku mitmesugused tegevuskulud	167 821	104 105

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	34 805	34 088
Sotsiaalmaksud	12 151	11 845
Kokku tööjõukulud	46 956	45 933
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	2

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Kahjum valuutakursi muutustest	94	0
Kohalikud maksud	3 436	3 436
Ettevõtlusega otseselt mitteseotud kulud	24 042	12 474
Muud	641	12
Kokku muud ärikulud	28 213	15 922

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	159 703	6 544 092	158 636	6 407 869

2015	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 452	279 000	30 500
2014	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 852	264 000	64 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	30 324	36 708

Nõuete ja kohustuste saldod v.a laenud on kirjeldatud koos käibemaksuga summades, ostud-müügid ilma käibemaksuta. Tegev-ja kõrgema juhtkonnaga seotud isikutele antud laenudelt arvestatud intressi aruandeaastal 2442 eurot ja 2014. aastal 2966 eurot.

2014a. arvestatud tegev- ja kõrgema juhtkonnaga seotud isikutelt saadud laenudelt intressikulu 60 723 eurot (2014.a. 10 362 eurot).

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasudes sisaldub sotsiaalmaks 33%.

Juhatus ja nõukogu liikmetega teenuslepingu ennetähtaegse lõpetamise korral ei kaasne soodustusi ega ettevõtjale lisakohustusi.

Lisa 19 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2015 ületasid OÜ Noravest lühiajalised kohustused käibevara 452 488 euro võrra (31.12.2014 vastavalt 218 785 euro võrra).

Antud olukord on tingitud asjaolust, et bilansis seisuga 31.12.2015 moodustavad valdava osa lühiajaliste kohustuste mahust intressikohustused

summas 368 625 eurot, aga teisalt ei kajastu järgmisel aruandeperioodil laekuv üüritulu, mille arvel lühiajalisi finantskohustusi on plaanis tasuda.

On olemas kindlad eeldused üüritulu laekumiseks mahus, mis tagavad 2016.majandusaastal lühiajaliste kohustuste katte, samuti eksisteerib

võimalus intresside tasumise maksetähtaja pikendamiseks. Tulenevalt eeltoodust on juhatus seisukohal, et ettevõttel bilansipäeva seisuga

likviidsusprobleeme ei esine.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.03.2016

OÜ Noravest (registrikood: 10715740) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR PIOTROVSKI	Juhatuse liige	16.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Noravest osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Noravest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 18, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist ja õiglast esitamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Noravest finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

16.03.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Noravest (registrikood: 10715740) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	16.03.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 855 845
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-215 142
Kokku	2 640 703

OÜ Noravest juhatus teeb ettepaneku katta lõppenud majandusaasta kahjum tulevaste perioodide kasumi arvel.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 855 845
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-215 142
Kokku	2 640 703

Otsustati katta lõppenud majandusaasta kahjum tulevaste perioodide kasumi arvel.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	279000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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