

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Aktsiaselts Noravest

registrikood: 10715740

tänavatalu nimi, Lennujaama tee 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 11 Aktsiakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Muud ärikulud	16
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

AS Noravest põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus. AS-le kuuluv hotell on antud opereerimiseks OÜ-le Ülemiste Hotell.

2012. majandusaastal on plaanis jätkata samadel tegevusaladel.

Tegevuskeskkonna üldine makromajanduslik areng AS-i NORAVEST majandustulemustele olulist mõju ei avaldanud.

AS-i NORAVEST äritegevus ei ole hooajaline ning äriühingu majandustegevus pole tsükliline.

AS-i NORAVEST majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

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

				2012		2011
Suhtarvud						
Käibe kasv				15,53%		34,75%
Puhasrentaablus				-67,86%		-70,74%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja				6,59		0,66

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2012 - \text{müügitulu } 2011) / \text{müügitulu } 2011 \cdot 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskahjum} / \text{müügitulu} \cdot 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	123 346	1 112	
Nõuded ja ettemaksed	48 703	36 872	2
Kokku käibevara	172 049	37 984	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	221 300	253 600	2,4
Kinnisvarainvesteeringud	7 175 000	7 344 000	5
Materiaalne põhivara	83 218	147 399	6
Kokku põhivara	7 479 518	7 744 999	
Kokku varad	7 651 567	7 782 983	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	26 117	57 910	9
Kokku lühiajalised kohustused	26 117	57 910	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 245 348	6 087 960	8
Kokku pikaajalised kohustused	6 245 348	6 087 960	
Kokku kohustused	6 271 465	6 145 870	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	96 000	102 259	11
Kohustuslik reservkapital	10 226	10 226	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 530 887	1 756 558	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-257 011	-231 930	
Kokku omakapital	1 380 102	1 637 113	
Kokku kohustused ja omakapital	7 651 567	7 782 983	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	378 759	327 852	12
Muud äritulud	60 627	83 176	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-150 758	-218 238	
Mitmesugused tegevuskulud	-225 317	-114 681	
Tööjõukulud	-48 357	-47 856	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-28 230	-32 581	6
Muud ärikulud	-12 825	-9 290	15
Ärikasum (kahjum)	-26 101	-11 618	
Finantstulud ja -kulud	-230 910	-220 312	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-257 011	-231 930	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-257 011	-231 930	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-26 101	-11 618	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	28 230	32 581	6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-4 049	0	13,15
Muud korrigeerimised	-50 000	-80 761	5,13
Kokku korrigeerimised	-25 819	-48 180	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 638	4 033	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-31 792	29 087	
Laekunud intressid	252	220	
Kokku rahavood äritegevusest	-89 098	-26 458	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-11 400	6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	34 000	0	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	225 000	0	5
Antud laenude tagasimaksed	32 300	32 300	17
Kokku rahavood investeerimistegevusest	291 300	20 900	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-79 968	-39 944	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-79 968	-39 944	
Kokku rahavood	122 234	-45 502	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 112	46 614	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	122 234	-45 502	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	123 346	1 112	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	102 259	10 226	1 756 558	1 869 043
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-231 930	-231 930
31.12.2011	102 259	10 226	1 524 628	1 637 113
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-257 011	-257 011
Muud muutused omakapitalis	-6 259	0	6 259	0
31.12.2012	96 000	10 226	1 273 876	1 380 102

Täpsem info aktsiakapitali kohta on avaldatud lisas lisas 11

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aktsiaselts Noravest 2012. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Käesoleva raamatupidamise aruande ja võrdlusperioodi raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud ühesuguseid põhimõtteid.

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 Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglase väärtuses hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka 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 Keskpanka valuutakursi alusel. Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused on 31.12.2012. aasta seisuga ümber hinnatud.

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 laenu, 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. Kuni 31.12.2009 võeti kinnisvarainvesteering bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldas ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused lisati kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastasid kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalesid tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Amortisatsiooninorm oli 2% aastas.

Alates 01.01.2010 kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt 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. Muid hooldus- ja remondikuludid 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 või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". 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.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiototel põhivaraks.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	10 aastat
Muu materiaalne põhivara	3-10 aastat

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 AS Noravest bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispiirväärtustest. 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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases 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 ettevõtte 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.

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 omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel 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.

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.

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 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	19 192	19 192	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	19 192	19 192	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 206	2 206	0	0	3
Muud nõuded	246 579	25 279	0	221 300	4
Laenunõuded	221 300			221 300	
Intressinõuded	25 279	25 279	0	0	4
Ettemaksed	2 026	2 026	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	852	852	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 174	1 174	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	270 003	48 703	0	221 300	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	15 534	15 534	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	15 534	15 534	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30	30	0	0	3
Muud nõuded	272 685	19 085	0	253 600	4
Laenunõuded	253 600			253 600	
Intressinõuded	19 085	19 085	0	0	4
Ettemaksed	2 223	2 223	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 869	1 869	0	0	
Muud makstud ettemaksed	354	354	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	290 472	36 872	0	253 600	

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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 999	0	785
Üksikisiku tulumaks	0	450	0	502
Erisoodustuse tulumaks	0	204	0	137
Sotsiaalmaks	0	1 271	0	1 249
Kohustuslik kogumispension	0	16	0	16
Töötuskindlustusmaksed	0	18	0	29
Ettemaksukonto jääk	2 206		30	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 206	3 958	30	2 718

Lisa 4 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	221 300			221 300
Intressinõuded	25 279	25 279	0	0
Kokku muud nõuded	246 579	25 279	0	221 300

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	253 600			253 600
Intressinõuded	19 085	19 085	0	0
Kokku muud nõuded	272 685	19 085	0	253 600

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	7 263 239
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	80 761
31.12.2011	7 344 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	50 000
Müügid	-219 000
31.12.2012	7 175 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	228 000	196 956
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	225 000	0

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	86 075	86 075	263 321	349 396
Akumuleeritud kulum	-9 162	-9 162	-171 654	-180 816
Jääkmaksumus	76 913	76 913	91 667	168 580
Ostud ja parendused	0	0	11 400	11 400
Amortisatsioonikulu	-8 607	-8 607	-23 974	-32 581
31.12.2011				
Soetusmaksumus	86 075	86 075	274 721	360 796
Akumuleeritud kulum	-17 769	-17 769	-195 628	-213 397
Jääkmaksumus	68 306	68 306	79 093	147 399
Amortisatsioonikulu	-6 611	-6 611	-21 619	-28 230
Müügid	-35 951	-35 951	0	-35 951
31.12.2012				
Soetusmaksumus	38 140	38 140	274 721	312 861
Akumuleeritud kulum	-12 396	-12 396	-217 247	-229 643
Jääkmaksumus	25 744	25 744	57 474	83 218

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed	34 000	0
Kokku	34 000	0

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	16 997	25 630
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	1 981	3 750
1-5 aasta jooksul	0	1 981

AS Noravest rendib kasutusrendi tingimustel 3 sõiduauto. 2 auto rendileandja on OÜ Ülemiste Hotell ja 1 auto on renditud ettevõttest DNB Pank AS.

DNB Pank AS-ga sõlmitud lepingu kohaselt ei ole enne Liisingulepingu lõpptähtpäeva saabumist õigust Liisingulepingut ühepoolset lõpetada ning Liisinguandjale Liisingueset tagastada, v.a seaduses imperatiivselt sätestatud juhtudel.

OÜ Ülemiste Hotell-ga sõlmitud lepingu saab lõpetada kohe.

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen, diskontomäär 4%	6 014 392	0	6 014 392	0	2014
Intress	230 956	0	230 956	0	
Pikaajalised laenud kokku	6 245 348	0	6 245 348	0	
Laenukohustused kokku	6 245 348	0	6 245 348	0	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen, diskontomäär 4%	5 857 004	0	5 857 004	0	2014
Intress	230 956	0	230 956	0	
Pikaajalised laenud kokku	6 087 960	0	6 087 960	0	
Laenukohustused kokku	6 087 960	0	6 087 960	0	

AS Noravest sai 2002. aastal emaettevõtjalt pikaajalist laenu 8 412 150 USD tagastamise tähtajaga 2014. 05.06.2006 sõlmiti laenulepingu muudatus, mille tulemusena konverteeriti laen eurodesse kursiga 1,2972 ning peatati intressiarvestus. Muudatuse tulemusena fikseeriti pikaajalise laenukohustuse suuruseks 6 484 851,98 EUR ning intressikohustuse suuruseks 230 956,21 EUR. Vastavalt Raamatupidamise Toimikonna juhendile RTJ3 kuulub pikaajaline intressivaba laenukohustus diskonteerimisele. AS Noravest on seda teinud kasutades diskontomäära 4%.

Diskonteerimise tulemusena saadi tulu 27 325 757 EEK (konverteerituna eurosse 1746434 EUR), mis on kajastatud 2006. aasta kasumiaruandes.

2012. aruandeaastal on arvestatud intressikulu 237 356 EUR, (2011. majandusaastal 229 703 EUR).

Aruandeaastal tagastati laenu 79 968 EUR, 2011. majandusaastal 39 944 EUR.

Laenujääk bilansipäeva seisuga 31.12.2012 on 6 254 967 EUR, 31.12.2011 oli 6334 935 EUR. Tasumata intressid seisuga 31.12.2012 on 230 956 EUR.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	21 689	21 689	0	0	
Võlad töövõtjatele	448	448	0	0	
Maksuvõlad	3 958	3 958	0	0	3
Muud võlad	22	22	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	26 117	26 117	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	39 541	39 541	0	0	
Võlad töövõtjatele	358	358	0	0	
Maksuvõlad	2 718	2 718	0	0	3
Muud võlad	293	293	0	0	
Saadud ettemaksed	15 000	15 000	0	0	
Muud saadud ettemaksed	15 000	15 000	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	57 910	57 910	0	0	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 006 362	1 204 456
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	267 514	320 172
Kokku tingimuslikud kohustused	1 273 876	1 524 628

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	96 000	102 259
Aktsiate arv (tk)	160 000	160 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.64

Aruandeaastal konverteeriti aktsiakapital eurodesse ja vähendati aktsiakapitali 6259 euro võrra. Uueks aktsia nimiväärtuseks on 0,6 eurot ja uueks aktsiakapitali suurusks 96 000 eurot. Aktsiakapitali vähendamise tulemusena tekkinud vahet kajastati jaotamata kasumi suurenemisena.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	378 759	327 852
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	378 759	327 852
Kokku müügitulu	378 759	327 852
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hotelli rent	228 000	196 956
Vahendatud teenused	150 759	130 696
Kaatri rent	0	200
Kokku müügitulu	378 759	327 852

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	6 000	0	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	50 000	80 761	5
Muud	4 627	2 415	
Kokku muud äritulud	60 627	83 176	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	35 798	35 332
Sotsiaalmaksud	12 559	12 524
Kokku tööjõukulud	48 357	47 856
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Kahjum materiaalse põhivara müügist	1 951	0
Muud	10 874	9 290
Kokku muud ärikulud	12 825	9 290

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Intressitulud	6 446	9 391	
Intressitulu laenudelt	6 193	9 171	17
Muud intressitulud	253	220	
Intressikulud	-237 356	-229 703	8
Intressikulu laenudelt	-237 356	-229 703	8
Kokku finantstulud ja -kulud	-230 910	-220 312	

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Secunda Corporate Finance AG
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Sveits

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	6 485 923	0	6 565 891
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	265 771	1 662	288 219	1 187

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	0	0	79 968
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 944	436 510	0	32 300	0	0

2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	0	0	39 944
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	59 706	411 186	0	32 300	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	36 708	36 708

Kohustused emaettevõtte ees on käesolevas lisas kajastatud nominaalväärtuses, mitte bilansilises väärtuses ehk korrigeeritud soetusmaksumuses.

Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasne äriühingule lahkumishüvitise maksmise kohustusi.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2012.a nii ka 2011.a moodustatud allahindlusi.

Seotud osapooltele antud laenult arvestati 2012. aastal intressitulu 6193 €, 2011. aastal 9171 €.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.05.2013

Aktsiaselts Noravest (registrikood: 10715740) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR PIOTROVSKI	Juhatuse liige	03.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaseltsi Noravest aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaseltsi Noravest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega 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. Juhatus kohustuseks on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

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 arvnahtajate 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 aktsiaseltsi Noravest finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt. 463, Tallinn 10916

03.05.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Noravest (registrikood: 10715740) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	03.05.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 530 887
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-257 011
Kokku	1 273 876

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

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 530 887
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-257 011
Kokku	1 273 876

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	378759	100.00%	Jah

Sidevahendid

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