

AKTSIASELTS NORAVEST

226468

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30 -07- 2007

ks

AKTSIASELTS NORAVEST

2006 .MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:

Lennujaama tee 2
11011 Tallinn

Äriregistri nr.

10715740

Telefon:

6032718

Põhitegevusala:

kinnisvaraarendus

Aruandeaasta algus ja lõpp

01.01.2006-31.12.2006



Sisukord

Tegevusaruanne	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Raamatupidamise aastaaruanne	
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	5-6
Bilanss	7
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaruande lisad	
Lisa 1 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 2. Materiaalne põhivara	11
Lisa 3 Maksud	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Muud võlad	12
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega	13
Kasumi jaotamise ettepanek	13
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2006 aruandele	14



AKTSIASELTS NORAVEST

2006 majandusaasta tegevusaruanne

AS Noravest põhitegevuseks on kinnisvara arendus. 2001. aastal osteti emaettevõtja poolt antud laenu arvel krunt hoonega Lennujaama tee 2 eesmärgiga ümberehitada antud hoone kaasaegseks 3-tärniga hotelliks.

2004.aasta juuliks lõpetati Ülemiste hotelli ehitus. Peale seda anti Hotell opereerimiseks OÜ- Ülemiste Hotellile. 2006 aastal anti Ülemiste hotel jätkuvalt opereerimiseks OÜ- Ülemiste hotellile.

2007 jätkame OÜ Ülemiste hotellile hotelli opereerimiseks andmist.

USA dollari oluline kasv eesti krooni suhtes ja suurte kohustuste olemasolu USDs viisid kursi muutustest tuleneva kahjumini 15 204 512 krooni ulatuses. Seoses sellega aktsiaseltsi omakapital vähenes alla seaduses ettenähtud taset. 2006 aastal dollari kurss alanes ja tänu sellest tekkinud kasumile omakapital saavutas vajaliku taseme. Vältimaks selliseid situatsioone tulevikus ja valuutakursside muutustest tulenevate riskide likvideerimiseks saavutasime kokkuleppe laenuandjatega laenu üleviimiseks USDst EURi.

2006. aastal maksti juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu 1 045 380 krooni. Töötasufond moodustas 86 075 krooni. Ettevõttes töötas 5 inimest.

Peamised suhtarvud aruandeaasta ja eelneva aasta kohta olid järgmised:

	2006	2005
Käibe kasv	12,89%	116,8%
Puhasrentaablus	400,76	-238
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,45	4,3

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2006 – müügitulu 2005) / müügitulu 2005 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused



Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Aktsiaselts Noravest on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Aktsiaselts Noravest 2006 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestusprintsüübid ja hindamisalused

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud netosummana.

Nõuded ostjate vastu

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.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 krooni ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Kunstiväärtusi ei amortiseerita.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed

10 -33,33 %

Kapitali- ja kasutusrendid

Kasutusrendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul esineb alljärgnev tingimus:

AKTSIASELTS NORAVEST

* renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kapitalirendina.

Finantsvarad ja -kohustused

Pikaajalised laenukohustused on arvel õiglase väärtusega kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud..

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule moodustab ettevõtte kohustusliku reservkapitali kuni see moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist.

Ettevõtte tulu maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele välja makstavaid dividende (22/78 netodividendina väljamakstud summalt).

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel perioodi kasumiaruandes.

Rahavoo aruanne

Rahavoo aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääki.

AKTSIASELTS NORAVEST
BILANSS
(kroonides)

VARAD	<i>Lisa</i>	31.12.2006	31.12.2005
Käibevara			
Raha		392 060	3 510 698
Nõuded ja ettemaksed	1	1 189 592	1 093 532
Käibevara kokku:		1 581 652	4 604 230
Põhivara			
Materiaalne põhivara:	2	105 258 214	104 433 052
Põhivara kokku:		105 258 214	104 433 052
VARAD KOKKU		106 839 866	109 037 282
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4	1 089 673	1 062 945
Lühiajalised kohustused kokku:		1 089 673	1 062 945
Pikaajalised kohustused		80 562 947	115 174 014
Pikaajalised kohustused kokku:	5	80 562 947	115 174 014
Omakapital			
Aktiivkapital		1 600 000	1 600 000
Kohustuslik reservkapital		160 000	160 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-8 959 677	8 083 558
Aruandeperioodikasum (kahjum)		32 386 923	-17 043 235
Omakapital kokku:		25 187 246	-7 199 677
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		106 839 866	109 037 282



AKTSIASELTS NORAVEST
KASUMIARUANNE
(kroonides)

	<i>Lisa</i>	2006	2005
Müügitulu	6	8 081 230	7 158 182
Muud äritulud		22 205	0
Äritulud kokku		8 103 435	7 158 182
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		1 382 062	1 213 860
Mitmesugused tegevuskulud		2 119 522	1 502 853
Tööjõu kulud		1 131 455	779 468
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2	5 551 302	5 511 290
Muud ärikulud		13 082	27 703
Ärikulud kokku		10 197 423	9 035 174
Ärikasum (-kahjum)		-2 093 988	-1 876 992
Finantstulud ja kulud			
Tulud pikaajalistelt finantinvesteeringutelt	5	27 325 757	0
Intressikulud	5	-2 965 609	-2
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		10 094 414	-15 204 512
Muud finantstulud ja -kulud		26 349	38 271
Kokku finantstulud		34 480 911	-15 166 243
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		32 386 923	-17 043 235
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		32 386 923	-17 043 235



AKTSIASELTS NORAVEST
RAHAVOOGUDE ARUANNE
(kroonides)

	<i>Lisa</i>	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		-2 093 988	-1 876 992
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	2	5 551 302	5 511 290
Põhivara müügikasum		-22 205	
Äritegevusega seotud nõuete muutus		-96 060	-238 802
Valuutakursimuutuste mõju		-34	0
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		26 728	785 582
Makstud intressid		-5	-2
Saadud intressid		26 349	38 271
Kokku rahavood äritegevusest		3 392 087	4 219 347
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	2	-6 439 005	-1 513 113
Põhivara müük		84 746	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-6 354 259	-1 513 113
Rahavood finantseerimistegevusest			
Tagastatud laenu		-156 466	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-156 466	0
Rahavood kokku		-3 118 638	2 706 234
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		 3 510 698	 768 278
 Raha ja raha ekvivalentide muutus		 -3 118 638	 2 706 234
Valuutakursi muutuste mõju			36 186
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		392 060	3 510 698



AKTSIASELTS NORAVEST
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	<i>Aksiakapita</i>	<i>Kohustuslik reserv</i>	<i>Eelmiste per. kasum/kahjun</i>	<i>Aruandeaasta kasum/kahjum</i>	<i>Kokku</i>
31.12.2003	1 600 000	41909	-33 799	1 925 972	3 534 082
Kasumi ümberkanne		96 299	1 829 673	-1 925 972	0
Aruandeaasta kasum				6 309 476	6 309 476
31.12.2004	1 600 000	138 208	1 795 874	6 309 476	9 843 558
Kasumi ümberkanne		21 792	6 287 684	-6 309 476	0
Aruandeaasta kahjum				-17 043 235	-17 043 235
Saldo 31.12.2005	1 600 000	160 000	8 083 558	-17 043 235	-7 199 677
Kahjumi ümberkanne			-17 043 235	17 043 235	0
Aruandeperioodi kasum				32 386 923	32 386 923
Saldo 31.12.2006	1 600 000	160 000	-8 959 677	32 386 923	25 187 246

Ettevõtte jaotama kasum seisuga 31.12.2006 moodustab 23 427 246 krooni. Maksimaalne tulumaksukohustuse summa mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 18 273 252 krooni, millega kaasneks tulumaksukohustus 5 153 994 krooni.



AKTSIASELTS NORAVEST
ARUANDE LISAD

LISA 1

Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Ostjatelt laekumata arved	803 405	624 351
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3)	142 079	118 607
Muud lühiajalised nõuded	955	1 272
Ettemakstud kulud	243 153	349 302
Kokku	1 189 592	1 093 532

Materiaalne põhivara

LISA 2

	Maa ja ehitised	Lõpetamata ehitus	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus				
Soetusmaksumus 31.12.2004	107 971 750	0	3 236 428	111 208 178
Arvestatud kulum	-2 448 966		-323 867	-2 772 833
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-2 448 966	0	-327 984	-2 776 950
Jääkmaksumus 31.12.2004	105 522 784	0	2 908 444	108 431 227
Soetatud 2005	0	1 513 113	0	1 513 113
Soetusmaksumus 31.12.2005	107 971 750	1 513 113	3 236 428	112 721 291
Arvestatud kulum	-4 897 933		-613 357	-5 511 290
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-7 346 899	0	-941 341	-8 288 240
Jääkmaksumus 31.12.2005	100 624 851	1 513 113	2 295 087	104 433 052
Soetatud aruandeperioodil	0	5 947 280	491 725	6 439 005
Arvestatud kulum	-4 897 933		-653 369	-5 551 302
Müüdud ja mahakantud põhivara	0		-121 047	-121 047
Müüdud põhivara kulum			58 506	58 506
Soetusmaksumus 31.12.2006	107 971 750	7 460 393	3 607 106	119 039 250
Akumuleeritud kulum	-12 244 832	0	-1 536 204	-13 781 036
Jääkmaksumus 31.12.2006	95 726 918	7 460 393	2 070 903	105 258 214

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 EEK.

Maa ja ehitiste koosseisus on kinnistu hinnaga 11 521 064 EEK.

Maad ei amortiseerita.

Maksuvõlad

LISA 3

Maksuliik	31.12.2006	31.12.2005
	Ettemaks	Võlg
Uksikisiku tulumaks	0	12 927
Sotsiaalmaks	0	21 511
Töötuskindlustusmaks	0	109
Kohustuslik kogumispensionimakse	0	788
Käibemaks	142 079	118 607
Kokku	142 079	35 335



**AKLTSIASELTS NORAVEST
ARUANDE LISAD**

Võlad ja ettemaksed

LISA 4

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad tarnijatele	1 038 619	1 022 602
Võlad töövõtjatele	15 719	9 205
Maksuvõlad (lisa 3)	35 335	31 137
Võlad ja ettemaksed kokku	1 089 673	1 062 945

Muud võlad

LISA 5

	Tagasimakse tähtaeg üle 5 aasta saldo 31.12.2006	saldo 31.12.2005
Võlad emajärgsele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	73 983 663	111 213 170
Intressivõlad	6 579 284	3 960 844
Kokku muud võlad	80 562 947	115 174 014

Pikaajaline laen emajärgsele 8 412 150 USD hinnati vastavalt laenulepingu muudatusele ümber EUR.

Laenulepingu muudatuse kuupäev 05.06.2006 ning kurss 1,2972, laenusumma EUR-is 6 484 851,98

Viitintressid 2002 49255,35 USD

Viitintressid 2003 89013,4 USD

Viitintressid 2004 161327,65 USD

Kokku viitintressid 299596,4 US, laenulepingu muudatuse kursiga 230 956,21 EUR

Laenuperiood on 12 aastat.

Aruandeperioodil vastavalt kokkuleppele intressi ei arvestatud.

Seoses intressiarvestuse peatamisega on tegu pikaajalise lintresssivaba aenukohustusega.

Vastavalt Raamatupidamise Toimikonna juhendile RTJ 3 on pikaajaline laen diskonteeritud,

Diskonteerimise tulemusena saadi tulu 27 325 757 krooni, mis kajastuvad kasumiaruande real

"Tulud pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt". Aruandeperioodil on arvestatud intressikulu 2 965 605 krooni

Müügitulu

LISA 6

1) Noravest AS müügitulu jaguneb järgnevalt:

	2006	2005
Eesti	8 081 230	7 158 182
Kokku:	8 081 230	7 158 182

2) ning tegevusalade lõikes järgnevalt:

Hotelli rent	6 700 000	5 926 675
Vahendatud teenused	1 381 230	1 231 507
Kokku:	8 081 230	7 158 182

Kasutusrent

LISA 7

2004. aastal võeti kasutusrendila sõiduauto

Maksed	2004	2005	2006	2007	2008
	460 818	254 127	252 692	251 203	187 390

2006. aastal võeti kasutusrendile veel üks sõiduauto

Maksed	2006	2007	2008	2009
	59 363	64 344	64 344	37 534



Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks loetakse

a. omanikke

b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda

c. eespool loetletus isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Emaettevõtjalt saadud pikaajalist laenu summas 6 484 851,98 EUR

Vastavalt pooltevahelisele kokkuleppele peatati . ajutiselt intresside arvestamine.

<i>Nõukogu ja juhatuse liikmetega seotud</i>	2006	2005
<i>firmale müüdud kaupu ja vahendatud teenused:</i>	8 081 230	7 157 361

Saldo	31.12.2006	31.12.2005
	803 405	624 351

<i>Nõukogu ja juhatuse liikmetega seotud</i>	2006	2005
<i>firmalt ostetud kaupu ja teenused</i>	160 500	145 000

Saldo	31.12.2006	31.12.2005
	0	0

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AKTSIASELTSI NORAVEST juhatuse teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.



**JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2006
MAJANDUSAASTA ARUANDELE.**

AS Noravest majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku otsusega, allkirjustame29.06... 2007.

Juhatuse liikmed:



Igor Piotrovski
Isikukood 36004170318



Andrus Savitski
Isikukood 36206040297

Nõukogu liikmed:



Marcus Weber



Urs Adolf Kälin



Sergei Bobkin
Isikukood 37010060281

AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS**AS-i NORAVEST AKTSIONÄRIDELE**

Oleme kontrollinud AS-i NORAVEST 31.12.2006.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi Auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks AS-i NORAVEST raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et AS-i NORAVEST Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2006.a. bilansi mahuks 106 839 866 krooni ning 2006.aasta finantstulemuseks 32 386 923 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2006.a. ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 29.juunil 2007.a.

Toomas Villems
Vannutatud audiitor

