

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi: OÜ NORBER GRUPP

registrikood: 10955208

tänava nimi,maja number: Rävala pst 4

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10143

maakond: Harju maakond

telefon: +372 666 3414

e-posti aadress: bxoil@bxo.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 9 Muud nõuded	14
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 11 Materiaalne põhivara	16
Lisa 12 Laenukohustused	17
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 15 Osakapital	18
Lisa 16 Müügitulu	18
Lisa 17 Muud äritulud	19
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 20 Tööjõukulud	19
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 22 Tulumaks	20
Lisa 23 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

Ettevõtte alustas aktiivset äritegevust 2004 aastal. Tegevus 2009 majandusaastal oli seotud eelkõige Rävala pst 4 multifunktsionaalse ärihoone "Euroopa Liidu Maja" äri- ja teeninduspindade väljaüürimise ja haldamisega.

Kasvas üürnike surve üüri alandamiseks. Mitme üürnikuga seoses oli vaja alustada täitementlust ning sellest tulenevalt olid osad üüripinnad aasta lõpus ka vakantsed. Mitmed vaidlused veel pooleli.

2010 aastal jätkatakse aktiivselt vabadele pindadele üürnike otsimisega.

Jätkus tegevus ka kahes kinnisvaraarendusega tegelevas ettevõttes kus Ettevõtte omab osalusi.

Ettevõttel on üks palgatöötaja. Tegevjuhile ning juhatuse liikmetele majandusaastal töötasusid ei makstud.

Järgmiseks kolmeks aastaks on intressimäärad fikseeritud ja seetõttu otsest mõju määrade muutusel pole,

Kuna tehingud toimuvad eesti kroonides, mistõttu otsest mõju kursimuutused ei avalda ettevõtte majandustulemustele.

Olulised finantsnäitajad:

	2009	2008	Muutus
Müügitulu	34517293	40334583	-14,4%
Puhaskasum	38525224	5365759	618%
Puhastulukus	1,12	0,13	739%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,09	1,53	36,5%
ROA	0,09	0,01	560,1%

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Norber Grupp juhatuse on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 03.09.2010 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on OÜ Norber Grupp jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2009.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas 03.09.2010

/Digitaalselt allkirjastatud/

Andres Toome

Juhatus liige

/Digitaalselt allkirjastatud/

Jaanus Paas

Juhatus liige

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 467 093	2 180 160	2
Nõuded ja ettemaksed	32 747 329	13 625 327	3
Kokku käibevara	36 214 422	15 805 487	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	101 682 385	85 312 800	6
Kinnisvarainvesteeringud	306 506 606	310 032 279	10
Materiaalne põhivara	2 857 817	61 200	11
Kokku põhivara	411 046 808	395 406 279	
Kokku varad	447 261 230	411 211 766	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10 307 032	3 157 255	12
Võlad ja ettemaksed	7 036 474	7 176 980	13
Kokku lühiajalised kohustused	17 343 506	10 334 235	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	370 431 649	379 916 680	12
Võlad ja ettemaksed	54 870	54 870	
Kokku pikaajalised kohustused	370 486 519	379 971 550	
Kokku kohustused	387 830 025	390 305 785	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	15
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 861 981	15 496 223	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 525 224	5 365 758	
Kokku omakapital	59 431 205	20 905 981	
Kokku kohustused ja omakapital	447 261 230	411 211 766	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	34 517 293	40 334 583	16
Muud äritulud	30 711 841	0	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 909 478	-9 289 030	18
Mitmesugused tegevuskulud	-2 204 350	-1 392 564	19
Tööjõukulud	-416 019	-33 829	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 403 123	-6 083 308	10,11
Muud ärikulud	-83 059	-787 894	
Ärikasum (-kahjum)	48 213 105	22 747 958	
Finantstulud ja -kulud	-9 687 881	-17 382 199	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	38 525 224	5 365 759	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 525 224	5 365 759	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	48 213 105	22 747 958	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 403 123	6 083 308	10,11
Kokku korrigeerimised	6 403 123	6 083 308	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-22 981 673	-3 307 515	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 645 266	-198 657	
Makstud intressid	-18 818 404	-15 695 373	
Kokku rahavood äritegevusest	11 170 885	9 629 721	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-3 010 000	-63 579	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 664 067	-6 594 800	10
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-300 000	7
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-12 800	8
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-85 000 000	6
Antud laenud	-2 254 321	-2 463 844	9
Antud laenude tagasimaksed	341 174	2 000 000	9
Laekunud intressid	58 191	288 861	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 529 023	-92 146 162	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	320 755 300	12
Saadud laenude tagasimaksed	-2 335 255	-238 569 487	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 335 255	82 185 813	
Kokku rahavood	1 306 607	-330 628	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 180 160	2 524 870	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 306 607	-330 628	
Valuutakursside muutuste mõju	-19 674	-14 082	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 467 093	2 180 160	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	15 496 223	15 540 223
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			5 365 758	5 365 758
31.12.2008	40 000	4 000	20 861 981	20 905 981
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			38 525 224	38 525 224
31.12.2009	40 000	4 000	59 387 205	59 431 205

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Norber Grupp 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Norber Grupp OÜ ei pea tütarettevõtet rida-realt konsolideerima vastavalt Raamatupidamise seadusele §29 l. 5 kohaselt kui konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritavate üksuste bilansimahud kokku ei ületa 5% konsolideeriva üksuse bilansimahust ja müügitulu ei ületa 5% konsolideeriva üksuse müügitulust.

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

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtjani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Pikaajalised finantsinstrumendid, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtjani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses, ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 2%
- Hoonestusõigus 1,52%

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalsele põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevaid kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Muu inventar ja IT seadmed 20%

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooni-perioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse

periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksude nüüdiseväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on tekkinud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Tingimuslikuks kohustuseks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerimise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2008 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks :

- 1) Omanikke
- 2) Tütar- ja sidusettevõtteid
- 3) Tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- 4) Eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	40 000	40 000
Arvelduskontod	3 427 093	2 140 160
Kokku raha	3 467 093	2 180 160

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 863 571	3 834 484	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	73 760	0	5
Muud nõuded	25 773 646	9 729 263	9
Ettemaksed	36 352	61 580	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	32 747 329	13 625 327	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	7 063 840	4 034 753
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-200 269	-200 269
Kokku nõuded ostjate vastu	6 863 571	3 834 484

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	73 760	0	0	410 054
Üksikisiku tulumaks	0	9 416	0	4 718
Sotsiaalmaks	0	16 750	0	8 375
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	508
Töötuskindlustusmaksed	0	2 132	0	228
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	73 760	28 298		423 883

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	300 000	300 000	7
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12 800	12 800	8
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	92 503 050	5 000 000	
Pikaajalised nõuded	8 866 535	80 000 000	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	101 682 385	85 312 800	

Ettevõtte on sõlmitud 5 000 000 kroonine optsoonileping sidusettevõtte täiendava osa ostuks ja sidusettevõtte poolt väljalastud võlakirjade ostuks. Optsoonikasutamise õigus kehtib kuni 30.november 2013.a. Optiooni kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Pikaajaline nõue eelmisel aruandeperioodil on nõue sidusettevõtte vastu, see omandati eelmisel aruandeperioodil. Nõude laekumistähtaeg oli 31. detsember 2013 ja intressimäär 12%. Aruandeaastal tasuti selle nõudega sidusettevõtte võlakirjade eest. Võlakirjade bilansiline väärtus 31. detsember 2009 seisuga on 87 503 050 krooni. Võlakirjade lunastamispäev on 31. detsember 2013 ja intressimäär 12%. Võlakirju kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Pikaajaline nõue aruandeperioodil sisaldab nõuet lepingulistest trahvidest.

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Ladina Kvartali Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	66	66

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2008	31.12.2009
Ladina Kvartali Kinnisvara OÜ	300 000	300 000
Kokku:	300 000	300 000

Osalus tütarettevõttes omandati eelmisel aruandeperioodil.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Rävala Kaheksa OÜ	Eesti	Ärihoone hooldus ja arendus	32	32

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2008	31.12.2009
Rävala Kaheksa OÜ	12 800	12 800

Kokku:	12 800	12 800
---------------	--------	--------

Osalus sidusettevõttes omandati eelmisel aruandeperioodil.

Lisa 9 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 564 921	2 564 921		
Intressinõuded	3 149 421	3 149 421		
Muud nõuded	20 059 304	20 059 304		
Kokku muud nõuded	25 773 646	25 773 646		

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	651 774	651 774		
Intressinõuded	55 705	55 705		
Muud nõuded	9 021 784	9 021 784		
Kokku muud nõuded	9 729 263	9 729 263		

Laenunõuded sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 2 564 921 krooni ja Intressinõuded summas 3 048 955 krooni (seisuga 31.12.2008 vastavalt 651 774 krooni ja 55 705 krooni). Laenude intressimäärad on vahemikus 10-16% (2008: 5-15%).

2009 aastal on laene välja antud 2 254 321 krooni (2008 a. 2 463 844 krooni).

Antud laenudest on tagasi laekunud 2009.a 341 174 krooni (2008.a 2 000 000 krooni).

Muud nõuded sisaldab nõudeid lepingulistest trahvidest ja viivistest summas 19 931 612 krooni (31.12.2008: 8 866 535 krooni).

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	316 419 190	316 419 190
Akumuleeritud kulum	-6 900 782	-6 900 782
Jääkmaksumus	309 518 408	309 518 408
Ostud ja parendused	6 594 800	6 594 800
Amortisatsioonikulu	-6 080 929	-6 080 929
31.12.2008		
Soetusmaksumus	323 013 990	323 013 990
Akumuleeritud kulum	-12 981 711	-12 981 711
Jääkmaksumus	310 032 279	310 032 279
Ostud ja parendused	2 664 067	2 664 067
Amortisatsioonikulu	-6 189 740	-6 189 740
31.12.2009		
Soetusmaksumus	325 678 057	325 678 057
Akumuleeritud kulum	-19 171 451	-19 171 451
Jääkmaksumus	306 506 606	306 506 606

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	28 166 896	31 141 165
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 909 478	9 289 030

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007				
Soetusmaksumus	0		0	
Akumuleeritud kulum	0		0	
Jääkmaksumus	0		0	
Ostud ja parendused	15 990	15 990	47 589	63 579
Amortisatsioonikulu	0		-2 379	-2 379
31.12.2008				
Soetusmaksumus	15 990	15 990	47 589	63 579
Akumuleeritud kulum	0		-2 379	-2 379
Jääkmaksumus	15 990	15 990	45 210	61 200
Ostud ja parendused			3 010 000	3 010 000
Amortisatsioonikulu	-3 198	-3 198	-210 184	-213 382
31.12.2009				
Soetusmaksumus	15 990	15 990	3 057 589	3 073 579
Akumuleeritud kulum	-3 198	-3 198	-212 563	-215 761
Jääkmaksumus	12 792	12 792	2 845 026	2 857 818

Lisa 12 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Seotud osapooled	822 000	822 000		
Lühiajalised laenud kokku	822 000	822 000		
Pikaajalised laenud				
Seotud osapooled	61 496 635	0	13 421 893	48 074 742
Nordea Pank	318 420 046	9 485 032	57 025 036	251 909 978
Pikaajalised laenud kokku	379 916 681	9 485 032	70 446 929	299 984 720
Laenukohustused kokku	380 738 681	10 307 032	70 446 929	299 984 720

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Seotud osapooled	822 000	822 000		
Lühiajalised laenud kokku	822 000	822 000		
Pikaajalised laenud				
Nordea Pank	320 755 300	2 335 255	53 647 450	264 772 595
Seotud osapooled	61 496 635	0	13 421 893	48 074 742
Pikaajalised laenud kokku	382 251 935	2 335 255	67 069 343	312 847 337
Laenukohustused kokku	383 073 935	3 157 255	67 069 343	312 847 337

Seotud osapooltelt saadud laenud on intressimääraga 0%-15%

Laenu 48 074 742.- lõplik intressimäär on tingimuslik ja sõltuvuses vabast rahavoost. 2009 intresse ei arvestatud ega makstud (2008 intresse ei arvestatud ega makstud).

Eelmisel aruandeperioodil refinantseeriti SEB Panga laen Nordea Panga laenuga.

Laenusumma 20,5 miljonti EUR ja intressimäär EURIBOR+1,2%, laenu tagastamistähtaeg on september 2018.

Ettevõtte on sõlmitud Nordea Pangaga SWAP-leping, millega on fikseeritud laenu intress 4,59% viieks aastaks.

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek summas 414 000 000.-

Panditud varade bilansiline väärtus: 31.12.2009 31.12.2008

Kinnisvarainvesteering 304 790 518 308 316 191

Kokku 304 790 518 308 316 191

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	956 920	1 499 295	
Võlad töövõtjatele	19 960	20 000	
Maksuvõlad	28 298	423 883	5
Muud võlad	5 155 445	3 632 695	
Saadud ettemaksed	875 851	1 601 107	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 036 474	7 176 980	

Kirjel muud võlad on kajastatud intressivõlad summas 5 106 435 krooni, sh intressivõlad seotud osapooltele summas 5 106 435 krooni (31.12.2008: 3 601 674 krooni ja 2 941 889 krooni).

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad (kroonides)

Aruande koostamise hetkel on käimas kohtuprotsess, milles hageja nõuab Norber Grupp OÜ-lt ehituslepingujärgse arve tasumist summas 4 079 602 krooni. Ettevõtte juhatuse seisukoha järgi on nimetatud summa hagejale vahemaksetena eelnevalt tasutud. Lisaks sellele on hagejale alusetult tasutud enam 2 383 258,04 krooni, mille tagastamist Norber Grupp OÜ oma vastuhagis nõuab.

Kuna ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tõenäoline, et ettevõtte kaotab kohtuprotsessi tema vastu esitatud hagis 4 079 602 kroonile, siis ei ole sellest protsessist tulenevate võimalike väljaminekute katteks eraldist bilansis kajastatud.

Ettevõttel on kinnisvarainvesteeringu ostuga seoses sõlmitud tulevikus toimuvast sündmusest sõltuva hinnaga vara ostuleping. Aruande koostamise hetkeks ei ole hinda lõplikult määravat sündmust veel toimunud. Juhatuse hinnangul ei ületa vara lõplik ostuhind oluliselt selle eest eelmisel aruandeaastal makstud tasu, mistõttu ei ole sellest tulenevate võimalike täiendavate väljaminekute katteks eraldist moodustatud.

Lisa 15 Osakapital (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Osade nimiväärtused 2009 aastal 13 400 ja 26 600 (2008.a. 13 400 ja 26 600)krooni.		

Lisa 16 Müügitulu (kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	34 517 293	40 334 583
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	34 517 293	40 334 583
Kokku müügitulu	34 517 293	40 334 583
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Ruumide rent	28 166 896	31 141 165
Kinnisvarahaldusega seotud tegevused	4 721 758	5 632 570
Hoonehalduse abitegevus	1 628 639	3 560 848
Kokku müügitulu	34 517 293	40 334 583

Lisa 17 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Traavid, viivised ja hüvitised	30 711 841	0
Kokku muud äritulud	30 711 841	0

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Ostetud kaubad ja teenused	2 132 185	1 890 460
Reaalkoormatis	1 000 000	1 000 000
Kommunaalkulud	4 442 681	6 064 941
Muud	334 612	333 629
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	7 909 478	9 289 030

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Üür ja rent	111 522	15 120
Mitmesugused bürookulud	48 308	46 736
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	418 423	0
Juriidilised teenused	1 147 158	951 285
Kindlustuskulud	198 107	201 689
Muud	280 832	177 734
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 204 350	1 392 564

Lisa 20 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	310 901	25 378
Sotsiaalmaksud	105 118	8 451
Kokku tööjõukulud	416 019	33 829
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	10 654 959	327 275
Intressikulud	-20 323 165	-17 695 392
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-19 674	-14 082
Kokku finantstulud ja -kulud	-9 687 880	-17 382 199

Lisa 22 Tulumaks

(kroonides)

Jaotamata kasum 31.12.2009a. 59 387 205 (31.12.2008a. oli 20 861 981)

Maksimaalne tulumaksukohustus 31.12.2009a. 12 471 313 (31.12.2008a. oli 4 381 016)

Maksimaalne netodividend 31.12.2009a. 46 915 892 (31.12.2008a. oli 16 480 965).

Aruandeperioodil dividende välja ei kuulutatud ega makstud, seepärast ei tekkinud ka dividendide tulumaksukulu ega –kohustust.

Lisa 23 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	First Telecom Trading OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	42 436 549	0	40 395 294
Tütarettevõtjad	662 258	0	349 721	0
Sidusettevõtjad	90 517 623	4 710	80 000 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	1 917 244	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		24 995 200		24 871 900

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	0	2 041 246	0	2 046 839
Tütarettevõtjad	62 137	0	26 989	0
Sidusettevõtjad	10 213 702	147 246		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	217 244	0	5 833	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	123 300	0	123 638

2009.a antud laen tütarettevõttele 250 400.-(2008.a 230 600.-)

2009.a antud laen sidusettevõttele 303 921.-(2008.a 0.-)

2009.a antud laen juhatuse liikmele 1 700 000.- (intressimäär 16%) (2008.a 2 000 000.- intressimäär 11%).

Antud laenu tagasimakse juhatuse liikmelt 2009.a 0.- (2008.a 2 000 000).

Antud laenude tingimusi vt. lisa 9 ja 12.

Eelmisel aruandeaastal osteti finantsinvesteeringuid emaettevõtte ja juhatuse liikme valitseva mõju all olevalt ettevõtjalt summas 350 000 krooni ja emaettevõtte olulise mõju all olevalt ettevõtjalt summas 85 012 800 krooni.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ NORBER GRUPP (registrikood: 10955208) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES TOOME	Juhatuse liige	06.09.2010
JAANUS PAAS	Juhatuse liige	22.09.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ NORBER GRUPP osanikele

Oleme auditeerinud OÜ NORBER GRUPP raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, 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 21, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglase esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Välja arvatud osas, mida on kirjeldatud Märkusega arvamuse avaldamise aluse lõigus, viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, 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 õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkustega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Eelmistel aruandeaastatel on üürnikele edasitehtud ehitusarved kokku summas 18 miljonit krooni kajastatud arve tegemise perioodi ärituludes, nimetatud ehitustöödega seotud kulud on aga kajastatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuses. Kui tehingud oleksid kajastatud Eesti hea raamatupidamise tava kohaselt, siis oleksid 31.12.2009 seisuga kinnisvarainvesteeringu jääkväärtus ja eelmiste perioodide jaotamata kasum väiksemad vastavalt 17,3 ja 17,6 miljonit krooni (31.12.2008 seisuga vastavalt 17,6 ja 18 miljonit krooni) ja aruandeperioodi kasum suurem 0,4 miljonit krooni (2008. aastal sama).

Ettevõtte on tütarettevõtte, mida vastavalt raamatupidamise seaduse § 29(1)4 erandile ei ole rida-realt konsolideeritud (vaata lisa 1 Üldine informatsioon). Ettevõtte juhatus ei ole meile esitanud selle tütarettevõtte aruandeperioodi raamatupidamise aastaaruannet. Seetõttu ei ole meil võimalik kinnitada, et nimetatud erandi tingimused on täidetud ja ettevõtte on vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud ja võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ NORBER GRUPP finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Maarika Mägi
Vandeaudiitor

Fiducia Audit OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba 114

Tallinn
03.09.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ NORBER GRUPP (registrikood: 10955208) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA MÄGI	Vandeaudiitor	24.09.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 861 981
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 525 224
Kokku	59 387 205

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 861 981
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 525 224
Kokku	59 387 205

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	28166896	81.60%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	4721758	13.68%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	1628639	4.72%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6663414
E-posti aadress	andres.toome@gmail.com