

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: NARVA KVP OÜ

registrikood: 11392658

tänavatänu nimi, Mustamäe tee 45
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10619

telefon: +372 6755310, +370 65938397

faks: +370 52042271

e-posti aadress: akropolis@akropolis.eu
Ilona.Guobyte@akropolis.eu

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Võlad tarnijatele	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Narva KVP OÜ omandas 2007. aastal 5,7 ha suuruse kinnistu Tallinna mnt. ja Tiimani tänava ristmiku läheduses Narvas.

Kinnistule ehitatakse kaubandus- ja meelelahutuskeskus.

Ettevõtte puudus aruandeaastal müügitulu (2011:0). Tulemiks oli kahjum 1 257 762 (2011: 350 496) eurot.

Bilansimaht 2012. aasta lõpu seisuga oli 2,03 miljonit (2011: 3,21 miljonit) eurot.

Juhatus ja töötajad.

Juhatuse liikmele aruandeaastal tasu ei arvestatud. (2011:0).

Aruandeaastal ettevõttes töötajaid ega tööjõukulusid ei olnud (2011:0).

Seoses erinevate maa kasutus- ja arendusvõimaluste analüüsimisega, on ehitustegevus ajutiselt peatatud.

Ilona Guobyte

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	66 911	13 141	
Nõuded ja ettemaksed	1 887	1 340	2
Kokku käibevara	68 798	14 481	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 960 000	3 200 000	3
Kokku põhivara	1 960 000	3 200 000	
Kokku varad	2 028 798	3 214 481	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	84 523	12 444	4
Kokku lühiajalised kohustused	84 523	12 444	
Kokku kohustused	84 523	12 444	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 748	2 748	6
Ülekurss	8 741 906	8 741 906	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 542 617	-5 192 121	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 257 762	-350 496	
Kokku omakapital	1 944 275	3 202 037	
Kokku kohustused ja omakapital	2 028 798	3 214 481	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-42 394	-27 406	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 215 375	-324 522	3
Ärikasum (kahjum)	-1 257 769	-351 928	
Finantstulud ja -kulud	7	1 432	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 257 762	-350 496	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 257 762	-350 496	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 257 769	-351 928	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 215 375	324 522	3
Kokku korrigeerimised	1 215 375	324 522	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-547	4 634	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	72 079	-404 861	4
Kokku rahavood äritegevusest	29 138	-427 633	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	24 625	-24 522	3
Laekunud intressid	7	1 432	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	24 632	-23 090	
Kokku rahavood	53 770	-450 723	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 141	463 864	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	53 770	-450 723	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	66 911	13 141	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 748	8 741 906	-5 192 121	3 552 533
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-350 496	-350 496
31.12.2011	2 748	8 741 906	-5 542 617	3 202 037
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-1 257 762	-1 257 762
31.12.2012	2 748	8 741 906	-6 800 379	1 944 275

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Narva KVP OÜ (edaspidi ka „Ettevõte“) 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha

Bilansikirje “Raha” sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide (kuni kolmekuulise tähtajaga) saldosid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja –kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real “Mitmesugused tegevuskulud”. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Ehitatavat kinnisvarainvesteeringut kajastatakse ehitus- või arendusperioodil kinnisvarainvesteeringuna, mitte materiaalse põhivara.

Kinnisvarainvesteeringuid arvestatakse soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kinnisvarainvesteeringute hindamismudelina tuleb kõiki kinnisvarainvesteeringuid kajastada nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1278,23 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalse põhivara objekti valmistamise finantseerimiseks võetud laenu intressid kajastatakse kasumiaruandes perioodikuluna.

Kui materiaalse põhivara kaetav väärtus on püsivalt madalam jääkväärtusest, on vastav vara kajastatud hinnatuna kaetavale väärtusele.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsiooni hakatakse arvestama alates soetamise kuust. Põhivara amortisatsiooninormid arvuti ja sidetehnikale ning masinatele ja

mööblile on 33,3% aastas.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Rendid

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksud kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustused

Finantsvarad ja –kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu). Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade ja –kohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ja –kohustuste ning tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksud ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 21/79 väljamakstud dividendi summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte ei ole jaotatavat kasumit seisuga 31. detsember 2012.

Seotud osapooled

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid emaettevõtjaga ja teiste kontserni ettevõtjatega, juhatajaga, nende lähikondlastega ja ettevõtetega, milles nad omavad olulist osalust.

Tulud

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	1 887	1 340
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 887	1 340

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	5 836 708	2 838 523	8 675 231
Akumuleeritud kulum	-5 175 231	0	-5 175 231
Jääkmaksumus	661 477	2 838 523	3 500 000
Ostud ja parendused	0	24 522	24 522
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-324 522	0	-324 522
31.12.2011			
Soetusmaksumus	5 836 708	2 863 045	8 699 753
Akumuleeritud kulum	-5 499 753	0	-5 499 753
Jääkmaksumus	336 955	2 863 045	3 200 000
Ostud ja parendused	0	-24 625	-24 625
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-1 215 375	-1 215 375
31.12.2012			
Soetusmaksumus	5 836 708	2 838 420	8 675 128
Akumuleeritud kulum	-5 499 753	-1 215 375	-6 715 128
Jääkmaksumus	336 955	1 623 045	1 960 000

Vastavalt kinnisvarainvesteeringu hindamise aktile on kinnisvarainvesteeringut hinnatud alla 2012. aastal 1 215 375 eurot, 2011.aastal vastavalt 324 522 eurot.

Allahindlused on kajastatud real akumuleeritud kulum.

Kinnisvarainvesteeringu väärtus seisuga 31.12.2012 on hinnatud summale 1 960 000 eurot.

Lisa 4 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	12 723	12 723			5
Muud võlad	1 800	1 800			
Muud viitvõlad	1 800	1 800			
Võlad ematettevõtjale	70 000	70 000			6
Kokku võlad ja ettemaksed	84 523	84 523			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12 444	12 444			5
Kokku võlad ja ettemaksed	12 444	12 444			

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Võlad tarnijatele	384	2 654	
Võlad kontserni ettevõtetele	12 339	9 790	8
Kokku võlad tarnijatele	12 723	12 444	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 748	2 748
Osade arv (tk)	1	1

Aruandeaastal otsustas ainuosanik suurendada Ettevõtte osakapitali 252 EUR ja ülekurssi 69 748 EUR võrra. Kuna Äriregistris ei ole registrikannet toimunud, on sissemakse 70 000 EUR kajastatud kohustustena (vt. Lisa 4).

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ei olnud ettevõttes ühtegi töötajat, tööjõukulud puuduvad.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Patras Holdings B.V.
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Holland
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Akropolis Real Estate B.V.
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Holland

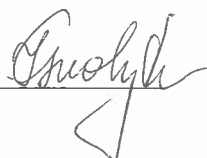
Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	70 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 339	9 790

2012	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	26 747
2011	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 549

Aruande allkirjad

NARVA KVP OÜ (registrikood: 11392658) 01.01.2012 – 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Ilona Guobyte	Juhatuse liige	<u>25.02.2013</u> 

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Narva KVP OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Narva KVP OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisaasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. 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.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et meie tegevus vastaks eetikanõuetele ning et me planeeriksime ja teostaksime auditi viisil, mis võimaldab põhjendatud kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Narva KVP OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 25. veebruaril 2013



Rein Ruusalu
Vandeaudiitor nr 261
PKF Estonia OÜ
Tegevusluba nr 12

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 542 617
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 257 762
Kokku	-6 800 379
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-6 800 379
Kokku	-6 800 379

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 542 617
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 257 762
Kokku	-6 800 379
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-6 800 379
Kokku	-6 800 379

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
PATRAS HOLDINGS B.V.	34286808	Herikerbergweg 238,Luna ArenA,1101CM Amsterdam Zui, Holland	2748 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6755310
Telefon	+370 65938397
Faks	+370 52042271
E-posti aadress	Ilona.Guobyte@akropolis.eu
E-posti aadress	akropolis@akropolis.eu