

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Novira Holding AS

registrikood: 12566451

tänavanimi, maja ja korteri number: Tartu mnt 25-33

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 6120180

e-posti aadress: novira@novira.ee

veebilehe aadress: www.novira.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Varud	14
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 8 Muud nõuded	16
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 10 Laenukohustised	17
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	19
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 14 Aktsiakapital	19
Lisa 15 Müügitulu	20
Lisa 16 Muud äritulud	20
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 18 Tööjõukulud	21
Lisa 19 Muud ärikulud	21
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	21
Lisa 21 Tulumaks	22
Lisa 22 Seotud osapooled	22
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	25
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Lisa 27 Tegevuse jätkuvus	27
Aruande allkirjad	29
Vandeauditori aruanne	30

Tegevusaruanne

Novira Holding AS, äriregistrikood 12566451, asutati 07.11.2013a. Tallinnas. Kontserni peamine tegevusala on kinnisvaraarendus ja projektide finantseerimine.

Perioodi 01.01.2022 - 31.12.2022 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Novira Holding AS ja tema tütarettevõtete finantsnäitajad. Aruandes on konsolideeritud järgmised ettevõtted:

- * Novira Capital OÜ (Eesti) - 78% tütarettevõtte
- * Novira Finance OÜ (Eesti) - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * NC Estate OÜ (Eesti) - 100% tütarettevõtte
- * Asula 6D Kinnisvara OÜ (Eesti) - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Novira E10 OÜ (Eesti) - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * P31 Office Building OÜ - Novira Capital OÜ 13.12.2022 omandatud 100% osalus, tütarettevõtte
- * L1LV OÜ (Eesti) - Novira Holding AS 50% ja Novira Capital OÜ 50% tütarettevõtte
- * NFLAT OÜ (Eesti) - Novira Finance OÜ 100% tütarettevõtte
- * Novira Ehitus OÜ (Eesti) - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Daymar OÜ (Eesti) - Novira Holding AS 50% ja Novira Capital OÜ 50% tütarettevõtte
- * Figueira OÜ (Eesti) - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Invemen OÜ (Eesti) - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * NewDevelopment OÜ (Eesti) - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Snel Group SIA (Läti) - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * NC K2C SIA (Läti) - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Novira Haldus OÜ (Eesti) - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Hipoter Finance OÜ (Eesti) - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * FinTech Lab OÜ (Eesti) - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Novira Plaza OÜ (Eesti) - 100% tütarettevõtte
- * Novira Capital SIA (Läti) - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Novira SIA (Läti) - Novira Holding AS 50% ja Novira Capital OÜ 50% tütarettevõtte
- * Guadalmina Baja Investment S.L. (Hispaania) - Hipoter Finance OÜ 100% tütarettevõtte

Novira Holding AS konsolideeritud aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil ka osalus sidusettevõttes:

- * Jõelähtme Arendusgrupp OÜ (reg.kood 10465355, kinnisvaraarendus), osalus 50%
- * Regals Nami SIA (reg.kood 40003647390, kinnisvaraarendus), osalus 50%
- * Novira Tartu mnt 83 OÜ (reg.kood 12727351, hoonestusprojektide arendus), osalus 10%
- * Park Plaza OÜ (reg.kood 11369122, kinnisvaraarendus), osalus 10%
- * Marijas 2 SIA (reg.kood 50203281461, kinnisvaraarendus), osalus 34,62%

Novira Holding AS kontserni kuuluvatel ettevõtetel on aastal 2023 plaanis jätkata oma põhitegevusega: suurendada laenuportfelli nii projektide arenduste kui ka valmis objektide omandamise finantseerimise teel; kaasata uusi partnereid oma projektidesse ning arendada oma ehitustegevust. Novira Holding AS plaanib laiendada oma tegevust, osaledes erinevates kinnisvaraarenduse projektides nii Soomes kui kogu Baltikumis.

Oleme teadlikud sõjast Ukrainas ning oleme analüüsinud sellest tulenevat mõju ettevõtte majandustegevusele ja leidnud, et see ei avalda olulist mõju.

Kontserni ettevõtted on väga vähesel määral avatud intressimäärade riskidele, tagasihoidlikuks jääb ka EURIBORi tõusu mõju, arvestades ettevõtte ebaolulist võimendust. Arvestades üldist trendi, kus finantskulud pigem kasvavad, avab see ettevõtte jaoks uusi äri võimalusi: ettevõtete ja projektide sildfinantseerimine, omakapitali investeringut soodsatel tingimustel, finantsraskustes olevate projektide finantseerimine.

Kõik Novira Holding AS finantsilised operatsioonid teostatakse eurodes ning ettevõttel puuduvad positsioonid börsidel, mistõttu valuutakursi ja börsikursside muutumisel puudub mõju ettevõtte tegevuse jätkusuutlikkusele. Kapitalituru mõnevõrra konservatiivsemaks muutumine võib mõjutada Marijas 2 projekti finantskulusid, kuid projekti realiseerimist see ei takista – omanikud avaldasid valmisolekut vajadusel projekti lõpuni finantseerida.

Ettevõtte tütarettevõtte NC K2C SIA on 2021. majandusaastal kaasanud võõrkapitali läbi võlakirja emissiooni. Finantsriskide maandamiseks ja finantsallikate diversifitseerimiseks on ettevõtte aruande koostamise ajaks teinud ettevalmistusi uue emissiooni jaoks, mis võimaldab nii refinantseerida olemasolevaid võlakirju, kui kaasata ka uut kapitali.

Juhtkonna hinnangul puuduvad ettevõtete tegevusega seotud olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud. Sellegipoolest, arvestades kinnisvaraprojektides üha olulisemaks muutuvat ESG agendat, kaalub ettevõtte tõsiselt sellest poliitikast tulenevate tegevuste rakendamist ning enda arendatavates projektides arendamist.

2022. aasta jooksul on Novira Holding AS kontserni struktuuris toimunud järgmised muudatused, likvideeriti järgmised ettevõtted: tütaretevõtted TLN RE OÜ ja Novira VM20 OÜ ning sidusettevõtted Artcoast OÜ ja Argeld Holding OÜ.

Ettevõtte jälgib tähelepanelikult ehitusturgudel toimuvat ning on vajadusel valmis suurendama ehitusalast tegevust, hoides ehituskulud enda arendusprojektides kontrolli all. Selle eesmärgi saavutamiseks ettevõtte investeerib ja hoiab aktiivsena enda kontserni kuuluvaid ehitustegevusega tegelevaid ettevõtteid Novira Ehitus OÜ ja Novira Capital SIA. Lisaks oma ehituskompetentsi hoidmisele, kavatseb ettevõtte osta uusi arendusprojekte, kasutades ehitustegevuse jaoks soodsat aega. Turbulentses majanduslikus keskkonnas on ettevõtte müümata korteriomandite laovaru vähenenud ning oleme seda tõstmas aastatel 2023. ja 2024., kasutades avanevaid võimalusi ning tekkivat pudujääki enamasti Tallinna turul. Lisaks arendustegevusele kavatseb ettevõtte aktiivselt tegelda tootmisettevõtetesse investeerimisega.

Konsolideerimisgrupi kasum reinvesteeritakse. Dividendide näol jaotatakse üldjuhul vaid tütar- ja sidusettevõtetelt laekunud dividendid.

Peamised suhtarvud:

	2022	2021
Müügitulu (eurodes)	4 709 791	7 777 879
Puhaskasum, - kahjum (eurodes)	-5 024 545	4 325 374
Puhasrentaablus (%)	-106,68%	55,61%
Käibevara	17 248 732	15 095 430
Lühiajalised kohustused	19 249 236	4 157 650
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,90	3,63
Varad	57 361 872	45 672 247
Omakapital	3 700 354	7 566 923
Koguvara rentaablus ROA (%)	-8,76%	9,47%
Omakapitali tootlus ROE (%)	-135,79%	57,16%

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = (puhaskasum / müügitulu) x 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Koguvara rentaablus ROA (%) = (puhaskasum / varad) x 100

Omakapitali tootlus ROE (%) = (puhaskasum / omakapital) x 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 653 564	2 188 459	
Nõuded ja ettemaksed	9 186 447	7 086 715	2,22
Varud	6 408 721	5 820 256	3
Kokku käibevarad	17 248 732	15 095 430	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 262 591	5 429 789	5,6
Finantsinvesteeringud	1 517 000	1 517 000	7
Nõuded ja ettemaksed	4 538 922	6 132 315	2,22
Kinnisvarainvesteeringud	27 345 904	17 012 924	9
Materiaalsed põhivarad	448 723	484 789	
Kokku põhivarad	40 113 140	30 576 817	
Kokku varad	57 361 872	45 672 247	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 240 290	1 183 779	10,22
Võlad ja ettemaksed	3 008 946	2 973 871	11,22
Kokku lühiajalised kohustised	19 249 236	4 157 650	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	31 800 609	31 124 541	10,22
Võlad ja ettemaksed	2 611 673	2 823 133	11,22
Kokku pikaajalised kohustised	34 412 282	33 947 674	
Kokku kohustised	53 661 518	38 105 324	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivakapital nimiväärtuses	25 000	25 000	14
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 800 092	3 054 605	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 923 061	3 080 370	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 902 031	6 159 975	
Vähemusosalus	-201 677	1 406 948	
Kokku omakapital	3 700 354	7 566 923	
Kokku kohustised ja omakapital	57 361 872	45 672 247	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	4 709 791	7 777 879	15
Muud äritulud	1 015 130	7 752 904	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 673 095	-6 440 364	17
Mitmesugused tegevuskulud	-1 214 164	-997 566	
Tööjõukulud	-714 625	-745 439	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-101 839	-104 650	
Muud ärikulud	-1 936 235	-1 294 337	19
Ärikasum (kahjum)	-2 915 037	5 948 427	
Intressikulud	-3 305 855	-3 142 481	22
Muud finantstulud ja -kulud	1 201 315	1 540 102	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 019 577	4 346 048	
Tulumaks	-4 968	-20 674	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 024 545	4 325 374	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-3 923 061	3 080 370	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-1 101 484	1 245 004	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 915 037	5 948 427	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	101 839	104 650	
Muud korrigeerimised	107 115	-5 901 972	16,19
Kokku korrigeerimised	208 954	-5 797 322	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	590 927	23 771	2
Varude muutus	507 806	-2 170 228	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-77 085	2 714 529	11
Laekunud intressid	58 214	529 136	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 626 221	1 248 313	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-65 772	-28 704	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 096 271	-398 268	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 140 000	0	9
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 064 511	-220 000	5
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	2 500	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	5 492 600	6
Antud laenud	-1 115 660	-6 132 195	2
Antud laenude tagasimaksed	939 979	6 720 855	2
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-1 517 000	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 262 235	3 919 788	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	19 775 947	15 660 911	10
Saadud laenude tagasimaksed	-12 380 565	-16 972 242	10
Makstud intressid	-4 951 292	-3 164 017	
Makstud dividendid	-90 529	-123 647	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 353 561	-4 598 995	
Kokku rahavood	-534 895	569 106	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 188 459	1 619 353	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-534 895	569 106	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 653 564	2 188 459	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2020	25 000	2 996 636	828 559	3 850 195
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	3 080 370	1 245 004	4 325 374
Väljakuulutatud dividendid	0	-87 290	-36 357	-123 647
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	410 258	-630 258	-220 000
Muud muutused omakapitalis		-264 999	0	-264 999
31.12.2021	25 000	6 134 975	1 406 948	7 566 923
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-3 923 061	-1 101 484	-5 024 545
Väljakuulutatud dividendid	0	-81 613	-8 916	-90 529
Muud muutused omakapitalis	0	1 746 730	-498 225	1 248 505
31.12.2022	25 000	3 877 031	-201 677	3 700 354

Täiendav informatsioon aktiivkapitali kohta Lisas 14.

Real "Muutused muudest väljamaksetest omanikele" kajastub mõju detsember 2021 aset leidnud tehingust tütaretevõtte Novira Capital osakutega, mille raames emaettevõtja aktsionärid omastasid vähemusosaluselt 8% Novira Capital osalusest. Tehingu tulemusena omab Novira Holding AS 78% Novira Capital OÜ osakutest.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Novira Holding AS kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2 lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, lähtudes soetusmaksumusest.

Raamatupidamise aruande koostamisel on lähtutud järjepidevuse ning võrreldavuse põhimõtetest. Järjepidevus arvestuspõhimõtete, esitusviisi ja aruandeskeemide osas on vajalik selleks, et võimaldada ettevõtte finantsnäitajate objektiivset võrdlust läbi aastate. Ühtlustatud nõuded arvestuspõhimõtetele, esitusviisile ja aruandes avalikustatavale informatsioonile loovad aluse erinevate ettevõtete finantsnäitajate võrreldavuseks.

Konsolideeritud aruande koostamine

Perioodi 01.01.2022-31.12.2022 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Novira Holding AS ja tema tütarettevõtete finantsnäitajad.

Novira Holding AS ematähtsused:

- * Novira Capital OÜ (Eesti) - 78% tütaräriettevõtte
- * Novira Finance OÜ (Eesti) - Novira Capital OÜ 100% tütaräriettevõtte
- * NC Estate OÜ (Eesti) - 100% tütaräriettevõtte
- * Asula 6D Kinnisvara OÜ (Eesti) - Novira Capital OÜ 100% tütaräriettevõtte
- * Novira E10 OÜ (Eesti) - Novira Capital OÜ 100% tütaräriettevõtte
- * P31 Office Building OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütaräriettevõtte
- * L1LV OÜ (Eesti) - Novira Holding AS 50% ja Novira Capital OÜ 50% tütaräriettevõtte
- * NFLAT OÜ (Eesti) - Novira Finance OÜ 100% tütaräriettevõtte
- * Novira Ehitus OÜ (Eesti) - Novira Capital OÜ 100% tütaräriettevõtte
- * Daymar OÜ (Eesti) - Novira Holding AS 50% ja Novira Capital OÜ 50% tütaräriettevõtte
- * Figueira OÜ (Eesti) - Novira Capital OÜ 100% tütaräriettevõtte
- * Invemen OÜ (Eesti) - Novira Capital OÜ 100% tütaräriettevõtte
- * NewDevelopment OÜ (Eesti) - Novira Capital OÜ 100% tütaräriettevõtte
- * Snel Group SIA (Läti) - Novira Capital OÜ 100% tütaräriettevõtte
- * NC K2C SIA (Läti) - Novira Capital OÜ 100% tütaräriettevõtte
- * Novira Haldus OÜ (Eesti) - Novira Capital OÜ 100% tütaräriettevõtte
- * Hipoter Finance OÜ (Eesti) - Novira Capital OÜ 100% tütaräriettevõtte
- * FinTech Lab OÜ (Eesti) - Novira Capital OÜ 100% tütaräriettevõtte
- * Novira Plaza OÜ (Eesti) - 100% tütaräriettevõtte
- * Novira Capital SIA (Läti) - Novira Capital OÜ 100% tütaräriettevõtte
- * Novira SIA (Läti) - Novira Holding AS 50% ja Novira Capital OÜ 50% tütaräriettevõtte
- * Guadalmina Baja Investment S.L. (Hispaania) - Hipoter Finance OÜ 100% tütaräriettevõtte

Konsolideerimise arvestuspõhimõtted

Novira Holding AS ja tütaräriettevõtete finantsnäitajad (nii bilansi-, kasumiaruande ja rahavoogude aruande kirjed kui ka lisades ja muudes aruande osades avalikustatavad finantsnäitajad) liidetakse rida-realt (enne soetamispäeva tekkinud tütaräriettevõtte tulusid ja kulusid ning rahavoogusid ei liigitata konsolideeritud kasumiaruandesse ja rahavoogude aruandesse). Ühtlustatud on nõuded konsolideerimisgrupi siseselt arvestuspõhimõtetele ning esitusviisile.

Aruandes elimineeritakse täielikult kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Vähemusosalus omandatud ettevõttes on vähemusomanikele kuuluv osa omandatud ettevõtte netovarade õiglasest väärtusest. Vähemusosalusele kuuluvat osa ettevõtte omakapitalis arvutatakse vastavalt Novira Holding AS-i tegelikule osalusele tütaräriettevõtte omakapitalis ning arvesse ei võeta aktsiaoptsioonide või muude konverteeritavate instrumentide võimalikku mõju.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro, mis on ka aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Finantskohustusi (näit võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused, v.a derivatiivid) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtja 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.

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 tütarettevõttesse kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata bilansis seotusmaksumuses miinus allahindlused.

Konsolideeritud aruandes kajastatakse sidusettevõtted soetusmaksumuse meetodil. Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Novira Holding AS-i on oluline mõju ja mis ei ole Novira Holding AS-i tütarettevõtte. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses miinus vajadusel allahindlused.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena 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 maksetähtaegade 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.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja selle allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algelt kajastati.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil ehitatud kortereid, arendusootel kinnistuid ning arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algelt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on otseselt vajalikud varude viimiseks edasimüümise seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otseselt iga arendusprojektiga seostatavatest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kuludid eraldi kogudes. Arendusprojekti osalisel müügil lähtutakse müüdüd kauba kulu määramisel müüdüd osa proportsionaalsest suuruselt kogu müügi mahust suhestuna arendusprojekti kogukuludesse. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude hindamisel neto realiseerimisväärtusesse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodi kasumiaruandes real "Kaubad, toore, materjal ja teenused".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil, õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Õiglase väärtuse määramine tugineb reaalsel bilansipäeval eksisteerinud kinnisvaraturul. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivaid rendilepinguid, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid.

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 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Suuremate ostude puhul määratakse igal üksikul juhul eraldi, kas ostetud vara võetakse arvele põhivarana või kantakse kulusse. Samuti määratakse igal üksikul juhul põhivarale rakendatav amortisatsioonimäär. Üldjuhul objektid, mille maksumus on alla 1.000 euro kantakse kulusse.

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eurot.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	10
Muud masinad ja seadmed	4-5
Muu inventar ja IT seadmed	3-5
Muu immateriaalne põhivara	5

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina. Kasutusrendi perioodil tasutavad maksed kajastatakse vastavalt kas kuluna või tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Soetamisjärgselt kajastatakse laene bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu finantskohustised kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse peale teenuse osutamist.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Tulu teenuse müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist. Nimetatud meetodi kohaselt kajastatakse teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega –vara ei saa tekkida. Sama maksuprintsiip on alates 2018 aastast

kehtestatud ka Läti Vabariigis.

Dividendide tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2019.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab, kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Ettevõtte käsitleb seotud osapooltena:

- * Omanikud;
- * sidusettevõtted;
- * tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud ja nende kontrolli alla kuuluvad ettevõtted, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;
- * eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	200 597	200 597	0	
Ostjatelt laekumata arved	200 597	200 597	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	219 453	219 453	0	4
Laenunõuded	10 937 615	6 884 584	4 053 031	
Muud nõuded	2 035 302	1 594 763	440 539	
Intressinõuded	2 035 302	1 594 763	440 539	
Ettemaksed	114 948	91 834	23 114	
Deposiit ja garantiid	115 354	93 116	22 238	
Ostetud nõuded	100 000	100 000	0	
Teised nõuded	2 100	2 100	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 725 369	9 186 447	4 538 922	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	362 895	362 895	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	192 386	192 386	0	4
Laenunõuded	10 404 193	4 929 694	5 474 499	
Muud nõuded	1 486 842	836 711	650 131	
Intressinõuded	1 484 971	834 840	650 131	
Viitlaekumised	1 871	1 871	0	
Ettemaksed	341 664	333 979	7 685	
Teised nõuded	8 950	8 950	0	
Deposiit	319 098	319 098	0	
Ostetud nõuded	103 002	103 002	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 219 030	7 086 715	6 132 315	

Laenuandja kasuks on seatud teise järjekoha hüpoteek kinnistule Marbella, Hispaania summas 7 837 500 eurot (seisuga 31.12.2021 - 10 956 388 eurot, hüpoteegid kinnistutele: Marbella, Hispaania summas 7 837 500 eurot ning Asula 6D, Tallinn summas 3 118 888 eurot.).

2021. aastal olid allahinnatud juba likvideeritud ettevõtetele antud laenud summas 784 608 eurot ning 2022.aastal summas 99 500 eurot (Lisa 19).

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	6 408 721	5 820 256
Kokku varud	6 408 721	5 820 256

2022. aastal ei ole varusid alla hinnatud, 2021.aastal oli tühistatud varasemate perioodide allahindlust summas 600 000 eurot.

2021. aastal on ümberklassifitseeritud kaks varasemalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud arendusprojekti, mille aktiivne arendustegevus sai alguse 2021. aastal. Kinnisvarainvesteeringutest ümberklassifitseeritud arenduste summa on 2 985 454 eurot.

Täiendav informatsioon on toodud Lisades 9 ja 16.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	27 027	104 328	34 104
Üksikisiku tulumaks	0	9 626	0	4 751
Erisoodustuse tulumaks	0	806	0	635
Sotsiaalmaks	0	42 283	0	8 814
Kohustuslik kogumispension	0	652	0	419
Töötuskindlustusmaksed	0	859	0	417
Ettemaksukonto jääk	219 453		88 058	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	219 453	81 253	192 386	49 140

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Novira Holding AS hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Vaata lisad 2 ja 11.

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	6 262 591	5 429 789	6
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 262 591	5 429 789	

13.12.2022 oli omandatud sõltumatult osapooltelt 100% osalus ettevõttes P31 Office Building OÜ soetusväärtuses 1 468 799 eurot, ettevõtte tegevusalaks on asukohaga Pärnu mnt 31, Tallinn kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK kood 68201) kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus oli tehingu hetkel 10 869 000 eurot (Lisa 9).

Ostuanalüüsi koostamise tulemusena oli omandatud netovarade õiglane väärtus võrdne tehingu eest tasutud summaga ehk äriühenduse tulemusena ei tekkinud firmaväärtust.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10465355	Jõelähtme Arendusgrupp OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
50203281461	Marijas 2 SIA	Läti	Kinnisvaraarendus	34.62	34.62
12727351	NOVIRA TARTU MNT 83 OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	10	10
40003647390	Regals Nami SIA	Läti	Kinnisvaraarendus	50	50
11369122	Park Plaza OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	10	10

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2022
Jõelähtme Arendusgrupp OÜ	263 339	0	0	832 802	1 096 141
Marijas 2 SIA	5 020 200	0	0	0	5 020 200
NOVIRA TARTU MNT 83 OÜ	250	0	0	0	250
Regals Nami SIA	145 000	0	0	0	145 000
Park Plaza OÜ	1 000	0	0	0	1 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 429 789	0	0	832 802	6 262 591

Muude muutuste all kajastatud on omanikelaenu arvelt moodustatud vabatahtlik reserv.

Ettevõtte omas 2021. aastal lühiajaliselt Marijas 2 SIA 100% osalust, mille eest tasuti rahaliselt 3 990 tuhat eurot ning võeti üle laenukohustusi summas 10 513 tuhat eurot. Vahetult peale 100% osaluse soetust müüdi 65.4% osalusest 9 483 tuhande euro eest. Eelnevast tulenevalt on ettevõtte rahavoogude aruandes kajastatud real "Tasutud sidusettevõtjate soetamisel" positiivset rahavoogu summas 5 493 tuhat eurot.

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Fondiosakud	
Soetamine	1 517 000	1 517 000
31.12.2021	1 517 000	1 517 000
		Kokku
	Fondiosakud	
31.12.2021	1 517 000	1 517 000
31.12.2022	1 517 000	1 517 000

31.12.2022 seisuga on kajastatud finantsinvesteeringute all fondiosakud summas 1 517 000 eurot, mis kuuluvad fondile Evernord Real Estate Fund III. Osakud on kajastatud õiglases väärtuses fondilt saadud Q4 raport finantstulemuste tuginedes.

Lisa 8 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Intressinõuded	2 035 302	1 594 763	440 539	5-12%	EUR	2023-2027
Kokku muud nõuded	2 035 302	1 594 763	440 539			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Intressinõuded	1 484 971	834 840	650 131	5-12%	EUR	2022-2027
Viitlaekumised	1 871	1 871	0			
Kokku muud nõuded	1 486 842	836 711	650 131			

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	8 910 452
Ostud ja parendused	398 268
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 110 219
Ümberliigitamised	-2 985 454
Muud muutused	3 579 439
31.12.2021	17 012 924
Ostud ja parendused	595 268
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-238 496
Müügid	-892 792
Lisandumised äriühenduste kaudu	10 869 000
31.12.2022	27 345 904

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	30 100	27 919

2022.a ja 2021.a. on kinnisvarainvesteeringute hindamised teostatud võrreldavate tehingute meetodil, turuhinna meetodil ning diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hindamisel on lähtutud parimatest võimalikest teadmistest ning kinnisvarainvesteeringute parimast kasutusvõimalusest. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus baseerub väliste ekspertide hinnangul, hinnangu tegemisel kasutatud võrdlus meetod ning diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude meetodit rakendava hindamise puhul on projekti kapitali kaalutud keskmine hind ehk WACC 13% (2021: 8%).

2022. aastal äriühenduste käigus lisandus kinnisvarainvesteering summas 10 869 000 eurot asukohaga Pärnu mnt 31, Tallinn (Lisa 5).

2021.aastal ümberliigitamiste all on kajastatud ümberklassifitseerimine varudesse (Lisa 3).

Täiendav informatsioon on toodud Lisades 10, 15 ja 19.

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapoolte laenud	12 320 000	12 320 000			6-12%	EUR	2023	22
Väljastatud võlakirjad ISIN LT0000405508	3 500 000	3 500 000			7,5%	EUR	2023	
Pangalaenud	420 290	420 290			3,25-4,6% + 6k. EURIBOR	EUR	2023	
Lühiajalised laenud kokku	16 240 290	16 240 290						
Pikaajalised laenud								
Seotud osapoolte laenud	20 777 787	0	20 777 787	0	6-8% + 3k. EURIBOR	EUR	2024-2025	22
Pangalaenud	11 022 822	0	11 022 822	0	3,25-6% + 6k. EURIBOR	EUR	2024-2025	
Pikaajalised laenud kokku	31 800 609	0	31 800 609	0				
Laenukohustised kokku	48 040 899	16 240 290	31 800 609	0				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapoolte laenud	1 183 779	1 183 779			12%	EUR	2022	22
Lühiajalised laenud kokku	1 183 779	1 183 779						
Pikaajalised laenud								
Seotud osapoolte laenud	25 333 788	0	25 333 788	0	6-12%	EUR	2025	22
Väljastatud võlakirjad ISIN LT0000405508	3 500 000	0	3 500 000	0	7,5%	EUR	2023	
Pangalaenud	2 290 753	0	2 290 753	0	3,6-5%	EUR	2025	
Pikaajalised laenud kokku	31 124 541	0	31 124 541	0				
Laenukohustised kokku	32 308 320	1 183 779	31 124 541	0				

Laenuandja kasuks seatud nõuete pant summas 19 350 000 eurot (31.12.2021 20 730 000 eurot), mis grupisiseste tehingute elimineerimise tulemusena on osaliselt tagatud kinnisvarainvesteeringute ja varudega. Täiendav informatsioon on toodud Lisades 2 ja 8.

2022.aastal saadud laenude intressikulu moodustab 3 932 204 eurot (2021a. 3 142 481 eurot), intressimäär on 3,6-12%.

Seisuga 31.12.2022 pankade kasuks esimestele järjekohadele seatud hüpoteek summas 32 476 800 eurot ning teise järjekoha hüpoteek summas 1 800 000 eurot, hüpoteegid ja garantii seatud korteriomanditele Tartu mnt 25 pinnad 33, 34 ja 35 Tallinn, Asula tn 6 Tallinn, Esplanaadi tn 10 Pärnu, Pärnu mnt 31 Tallinn ja Kuldigas 45b Riia.

Seisuga 31.12.2021 panga kasuks seatud hüpoteek summas 1 332 500 eurot korteriomanditele Tartu mnt 25 pinnad 33, 34 ja 35.

2023. aasta märtsis toimus olemasolevate lühiajaliste võlakirjade refinantseerimine, mille tulemusena on võlakirjade tagasimakse tähtaeg 2025. aasta aprill.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	305 747	305 747	0
Võlad töövõtjatele	28 880	28 880	0
Maksuvõlad	81 253	81 253	0
Muud võlad	1 172 608	727 411	445 197
Intressivõlad	1 072 759	627 562	445 197
Muud viitvõlad	99 849	99 849	0
Saadud ettemaksed	2 695 445	695 445	2 000 000
Teised võlad	44 867	44 867	0
Deposiit	282 090	115 614	166 476
Võlad ostetud nõuete eest	1 009 729	1 009 729	0
Kokku võlad ja ettemaksed	5 620 619	3 008 946	2 611 673
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	357 418	357 418	0
Võlad töövõtjatele	46 606	46 606	0
Maksuvõlad	49 140	49 140	0
Muud võlad	1 095 575	272 442	823 133
Intressivõlad	995 575	172 442	823 133
Muud viitvõlad	100 000	100 000	0
Saadud ettemaksed	2 742 417	742 417	2 000 000
Teised võlad	27 560	27 560	0
Deposiit	97 650	97 650	0
Võlad ostetud nõuete eest	1 135 638	1 135 638	0
Tekkepõhine kohustus	245 000	245 000	0
Kokku võlad ja ettemaksed	5 797 004	2 973 871	2 823 133

Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 on summas 1 940 000 eurot kajastatud notariaalse võlaõigusliku müügilepingu alusel tehtud

ettemaks saadud ettevõtelt YIT Eesti AS, lepingu esemeks on kinnistusregistri registriosad nr 3679101, 3679401 kantud kinnistu asukohaga Asula tn 6d ja Asula tn 16d, Tallinn.

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	12 361	20 860
Puhkusetasude kohustis	9 641	10 595
Maksude viitvõlad	6 874	15 151
Kokku võlad töövõtjatele	28 876	46 606

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 101 625	4 907 980
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	775 406	1 226 995
Kokku tingimuslikud kohustised	3 877 031	6 134 975

Seisuga 31.12.2022 jaotamata kasumi saldo on 3 877 031 eurot, võimalik dividendimakse on 3 101 625 eurot, millega kaasneks tulumaksukohustus summas 775 406 eurot, võetud on arvesse võimalikku soodusmäära regulaarselt dividendide maksmisel.

Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	25 000	25 000
Aktsiate arv (tk)	2	2

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	402 957	1 512 354
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	4 306 834	6 265 525
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 709 791	7 777 879
Kokku müügitulu	4 709 791	7 777 879
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Osutatud teenused	1 427 730	7 743 781
Rendi- ja üüritulu	30 100	34 098
Kinnisvara müük	3 251 961	0
Kokku müügitulu	4 709 791	7 777 879

2022. aastal Riias ja Tallinnas asuvate kinnisvara arendusprojektide aktiivne ehitusefaas oli lõpetatud mistõttu 2022. aastal osutatud teenuste maht on vähenenud.

2022. aastal algas Riias asuva arendusprojekti müügietaap, kinnisvara müük moodustas 3 251 961 eurot.

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	250 208	0	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	739 588	7 110 219	9
Lepingutasud ja edukustasu	0	42 685	
Varasemate perioodide varade allahindluse tühistamine	0	600 000	3
Muud	25 334	0	
Kokku muud äritulud	1 015 130	7 752 904	

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	3 463 680	0
Alltöövõtutööd	1 021 185	6 271 828
Transpordikulud	0	4 151
Üür ja rent	0	6 309
Ostetud teenused	115 792	35 665
Kindlustus	0	2 719
Maaklertasud	72 438	119 692
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 673 095	6 440 364

Täiendav informatsioon on toodud Lisas 15.

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	511 154	535 209
Sotsiaalmaksud	200 670	212 570
Puhkusekohustuse reserv	2 800	-2 340
Kokku tööjõukulud	714 624	745 439
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	23	20
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	19	17
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	3

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 763 467	0	9
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	84	
Lepingutasud	26 964	364 970	
Tulemustasu	41 750	79 480	
Realiseerimata optiooni kulu	0	62 500	
Laenude allahindlused	99 500	784 608	2
Muud	4 554	2 695	
Kokku muud ärikulud	1 936 235	1 294 337	

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu	1 096 115	1 298 889
Kasum (-kahjum) nõuete müügist	91 723	-223 170
Võlgade ümberstruktureerimisest saadud kahjum	0	-450 000
Saadud leppetrahvid ja riskitasu	15 000	889 844
Muud tulud	-1 523	24 539
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1 201 315	1 540 102

2022. aasta intressitulu seotud osapooltega moodustab 315 060 eurot ning 2021. aastal 421 544 eurot (Lisa 22).

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	90 529	4 968	123 647	20 674
Eesti	90 529	4 968	123 647	20 674
Kokku	90 529	4 968	123 647	20 674

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	0	38 277	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2	38 277	
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 320 000	1 183 779	
Kokku laenukohustised	12 320 000	1 183 779	10
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 570 486	1 117 827	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 570 486	1 117 827	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	4 493 569	4 658 916	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 114	66 012	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 516 683	4 724 928	
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 777 788	25 333 788	
Kokku laenukohustised	20 777 788	25 333 788	10
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	445 196	823 133	
Kokku võlad ja ettemaksed	445 196	823 133	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Sidusettevõtjad	13 844 540	3 964 340	13 657 878	4 151 002	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 796 390	933 971	4 730 361	0	
Kokku antud laenud	17 640 930	4 898 311	18 388 239	4 151 002	2

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Sidusettevõtjad	4 151 002	1 115 660	1 213 632	4 053 030	
Kokku antud laenud	4 151 002	1 115 660	1 213 632	4 053 030	2

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 837 552	10 612 000	14 931 985	26 517 567	
Kokku laenukohustised	30 837 552	10 612 000	14 931 985	26 517 567	10

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 517 567	13 060 000	6 479 779	33 097 788	
Kokku laenukohustised	26 517 567	13 060 000	6 479 779	33 097 788	10

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	1 129 997	6 510 525
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	120 000	915 138
Kokku müüdnud	1 249 997	7 425 663

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 914	30 635
Kokku ostetud	90 914	30 635

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	97 500	81 628

Enamusosalust omava isiku või valitsevat mõju omava osapoolle pole võimalik tuvastada, konsolideeriv ettevõtte kuulub äriühingutele kes omavad võrdne osalus ettevõttes.

2021.aasta ja 2022.aastal antud laenude liikumiste tabelis sisaldab veerg "Antud laenude tagasimaksed" ka laenunõuete mitterahalisi korrigeerimisi.

Juhatuse liikmetele 2021. ja 2022. aastatel lahkumishüvitisi ei ole määratud.

2021. aastal olid allahinnatud juba likvideeritud ettevõtetele antud laenud summas 460 465 eurot ning 2022.aastal summas 99 500 eurot (Lisa 2).

Tehingud seotud osapooltega:

Nõuded summas 4 616 685 eurot (31.12.2021 - 4 863 205 eurot), laenud 4 053 030 eurot (31.12.2021 - 4 151 002 eurot), intressinõuded summas 463 653 eurot, 31.12.2021 - 612 202 eurot (Lisa 2) ning muud nõuded summas 100 000 eurot (31.12.2021 - 100 000 eurot).

Kohustused summas 35 113 470 eurot (31.12.2021 - 28 458 527 eurot), s.h. laenukohustused summas 33 097 788 eurot (31.12.2021 - 26 517 567 eurot), intressikohustused 1 015 682 eurot (31.12.2021 - 940 960 eurot) ning muud kohustused summas 1 000 000 eurot, 31.12.2021 - 1 000 000 eurot (Lisad 10 ja 11).

2022. aasta intressitulu seotud osapooltega moodustab 315 060 eurot ning 2021. aastal 421 544 eurot (Lisa 20).

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	39 138	138 500
Nõuded ja ettemaksed	1 268 753	64 238
Kokku käibevarad	1 307 891	202 738
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 670 682	1 483 155
Nõuded ja ettemaksed	226 323	2 211 372
Kokku põhivarad	2 897 005	3 694 527
Kokku varad	4 204 896	3 897 265
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	475 000	349 000
Võlad ja ettemaksed	241 313	26 254
Kokku lühiajalised kohustised	716 313	375 254
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 250 000	1 871 000
Võlad ja ettemaksed	323 903	504 710
Kokku pikaajalised kohustised	2 573 903	2 375 710
Kokku kohustised	3 290 216	2 750 964
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	25 000	25 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 039 688	1 131 201
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-150 008	-9 900
Kokku omakapital	914 680	1 146 301
Kokku kohustised ja omakapital	4 204 896	3 897 265

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Muud äritulud	7	11 808
Mitmesugused tegevuskulud	-127 569	-27 172
Kokku äriksu (kahjum)	-127 562	-15 364
Intressikulud	-216 680	-205 244
Muud finantstulud ja -kulud	194 234	210 708
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-150 008	-9 900
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-150 008	-9 900

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-127 562	-15 364
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-4	711
Kokku korrigeerimised	-4	711
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 644	7 193
Laekunud intressid	170 631	30 233
Laekunud dividendid	31 613	87 290
Kokku rahavood äritegevusest	77 322	110 063
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-220 000
Antud laenud	0	-1 111 883
Antud laenude tagasimaksed	285 000	1 387 351
Kokku rahavood investeerimistegevusest	285 000	55 468
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	1 210 000
Saadud laenude tagasimaksed	-195 000	-1 111 000
Makstud intressid	-185 071	-90 319
Makstud dividendid	-81 613	-87 290
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-461 684	-78 609
Kokku rahavood	-99 362	86 922
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	138 500	51 578
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-99 362	86 922
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 138	138 500

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	25 000	1 218 490	1 243 490
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-9 900	-9 900
Väljakuulutatud dividendid	0	-87 289	-87 289
31.12.2021	25 000	1 121 301	1 146 301
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-1 483 155	-1 483 155
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	6 496 829	6 496 829
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	25 000	6 134 975	6 159 975
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-150 008	-150 008
Väljakuulutatud dividendid	0	-81 613	-81 613
31.12.2022	25 000	889 680	914 680
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-2 670 682	-2 670 682
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	5 658 033	5 658 033
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	25 000	3 877 031	3 902 031

Lisa 27 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte juhtkond kinnitab, et vaatamata sellele et aruandeperioodil lühiajalised kohustised ületavad käibevarasid (seisuga 31.12.2022 käibevara kokku on 17 248 732 eurot ja lühiajalised kohustused kokku on 19 249 236 eurot) on ettevõtte jätkusuutlik ning ei kahjusta kreditoride huve.

2023. ja 2024. aastatel tagastatakse pikaajalised laenuõuded, mis on seotud lõpetatud projektidega. Samuti märtsis 2023a. toimus uute võlakirjade alla kirjutamine ja aprillis 2023a. uute võlakirjade emissioon eesmärgiga refinantseerida olemasolevaid lühiajalisi võlakirju, uute võlakirjade tähtaeg on 2025a. Seetõttu loeb juhatus AS Novira Holding tegevust jätkusuutlikuks ning kohustuste täitmisega ettevõtte raskusi ei

teki.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

Novira Holding AS (registrikood: 12566451) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARLE MÖLDER	Juhatuse liige	29.06.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Novira Holding AS aktsionäridele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Novira Holding AS ja selle tütaretevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilansi seisuga 31. detsember 2022;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksperide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Kontsernist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past
Vandeauditor, litsents nr 567

Toomas-Hendrik Parts
Vandeauditor, litsents nr 689

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

29. juuni 2023
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Novira Holding AS (registrikood: 12566451) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	29.06.2023
TOOMAS-HENDRIK PARTS	Vandeaudiitor	29.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 800 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 923 061
Kokku	3 877 031
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 877 031
Kokku	3 877 031

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 800 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 923 061
Kokku	3 877 031
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 877 031
Kokku	3 877 031

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6120180
E-posti aadress	novira@novira.ee
Veebilehe aadress	www.novira.ee