

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Novira Holding AS

registrikood: 12566451

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Muud nõuded	16
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 9 Kasutusrent	17
Lisa 10 Laenukohustised	17
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	18
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 14 Aktsiakapital	19
Lisa 15 Müügitulu	19
Lisa 16 Muud äritulud	20
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 18 Tööjõukulud	20
Lisa 19 Muud ärikulud	21
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	21
Lisa 21 Tulumaks	21
Lisa 22 Seotud osapooled	21
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeaudiitori aruanne	27

Tegevusaruanne

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

Perioodi 01.01.2018 - 31.12.2018 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Novira Holding AS ja tema tütarettevõtete finantsnäitajad. Aruandes on konsolideeritud järgmised ettevõtted:

- * Novira Plaza OÜ - 100% tütarettevõtte
- * Novira Capital OÜ - 70% tütarettevõtte
- * Novira Finance OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * NC Estate OÜ - 100% tütarettevõtte
- * Asula 6D Kinnisvara OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Novira E10 OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Novira Corporate Services OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Merirahu Residence OÜ - Novira Capital OÜ 50% tütarettevõtte
- * Novira VM20 OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * L1LV OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * NFLAT OÜ - Novira Finance OÜ 100% tütarettevõtte
- * PM Flat OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * TLN RE OÜ - 100% tütarettevõtte
- * Novira Ehitus OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Daymar OÜ - Novira Holding ja Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Figueira OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Novira L5 OÜ - Novira Finance OÜ 15% tütarettevõtte, kus Novira Finance OÜ omab kontrolli ettevõtte tegevuse üle.
- * NC Estate OÜ - Novira Holding AS 100% tütarettevõtte
- * Invemen OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * NewDevelopment OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Artcoast OÜ - Novira Capital OÜ 80% tütarettevõtte
- * NC K2A SIA - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * NC K2B SIA - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * NC K2C SIA - Novira Capital 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%
- * Argeld Holding OÜ (reg.kood 14332604, valdusfirmade tegevus), osalus 50%
- * Novira Tartu mnt 83 OÜ (reg.kood 12727351, hoonestusprojektide arendus), osalus 10%
- * Mogol Company OÜ (reg.kood 12518475, ärinõustamine), osalus 100%

2019. aastal Novira Holding AS kontserni kuuluvatel ettevõtetel on plaanis jätkata oma põhitegevust: suurendada oma laenuportfelli, finantseerides nii projektide arendusi kui ka valmis objektide omandamisi; kaasata uusi partnereid oma projektidesse ning arendada ühisrahasutusplatvormi ning oma ehitustegevust. Novira Holding AS plaanib laiendada oma tegevust, osaleda erinevates kinnisvaraarenduse projektides nii Soomes, kui ka Lätis.

	2018	2017
Müügitulu (eurodes)	2 462 836	9 998 772
Puhaskasum (eurodes)	697 716	2 376 854
Puhasrentaablus (%)	28,33%	24,00%
Käibevara	13 541 655	14 545 026
Lühiajalised kohustused	11 903 430	19 273 850
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,14	0,75
Varad	27 309 511	32 783 343

Omakapital	4 709 719	6 527 023
Koguvara rentaablus ROA (%)	2,55%	7,00%
Omakapitali tootlus ROE (%)	14,81%	36,00%

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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 929 518	11 606 978	
Nõuded ja ettemaksed	8 562 137	2 456 617	
Varud	3 050 000	481 431	3
Kokku käibevarad	13 541 655	14 545 026	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	409 841	268 195	5
Nõuded ja ettemaksed	6 531 337	5 277 223	2
Kinnisvarainvesteeringud	6 052 847	11 608 948	8
Materiaalsed põhivarad	773 831	1 083 951	
Kokku põhivarad	13 767 856	18 238 317	
Kokku varad	27 309 511	32 783 343	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 795 356	16 359 875	10
Võlad ja ettemaksed	1 108 074	2 913 975	11
Kokku lühiajalised kohustised	11 903 430	19 273 850	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 132 064	6 705 814	10
Võlad ja ettemaksed	564 298	276 656	11
Kokku pikaajalised kohustised	10 696 362	6 982 470	
Kokku kohustised	22 599 792	26 256 320	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	25 000	25 000	14
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 544 319	1 927 710	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	323 340	1 872 916	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 892 659	3 825 626	
Vähemusosalus	817 060	2 701 397	
Kokku omakapital	4 709 719	6 527 023	
Kokku kohustised ja omakapital	27 309 511	32 783 343	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	2 462 836	9 998 272	15
Muud äritulud	673 464	3 748 573	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 516 463	-8 523 413	17
Mitmesugused tegevuskulud	-660 688	-775 899	
Tööjõukulud	-392 904	-327 056	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-115 794	-132 204	
Muud ärikulud	-448 768	-603 737	19
Ärikasum (kahjum)	1 683	3 384 536	
Intressikulud	-1 837 298	-1 537 879	
Muud finantstulud ja -kulud	2 711 912	586 447	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	876 297	2 433 104	
Tulumaks	-178 581	-56 250	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	697 716	2 376 854	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	323 340	1 872 916	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	374 376	503 938	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 683	3 384 536	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	115 794	136 450	
Muud korrigeerimised	-376 558	-2 752 348	16
Kokku korrigeerimised	-260 764	-2 615 898	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 968 890	296 846	2
Varude muutus	-2 568 569	7 662 863	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 692 778	602 123	11
Laekunud intressid	1 991 601	707 603	
Kokku rahavood äritegevusest	-7 497 717	10 038 073	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-11 094	-29 194	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	0	11 700	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 799 336	-3 184 539	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	6 111 340	0	8
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-147 502	-4 800	6
Laekunud sidusettevõtjate müügist	1 306	0	6
Antud laenud	-21 649 541	-10 126 639	2,7
Antud laenude tagasimaksed	19 453 125	6 932 992	2,7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	958 298	-6 400 480	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	32 375 514	27 576 412	10
Saadud laenude tagasimaksed	-32 960 407	-19 722 217	10
Makstud intressid	-1 666 137	-1 809 840	
Makstud dividendid	-887 011	-320 999	21,22
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 138 041	5 723 356	
Kokku rahavood	-9 677 460	9 360 949	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 606 978	2 246 029	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 677 460	9 360 949	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 929 518	11 606 978	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Aktiikapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2016	25 000	745 440	2 556 390	3 326 830
Vigade parandamise mõju	0	976 632	0	976 632
Korrigeeritud saldo 31.12.2016	25 000	1 722 072	2 556 390	4 303 462
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 872 916	503 938	2 376 854
Väljakuulutatud dividendid	0	-225 000	0	-225 000
Muud muutused omakapitalis	0	430 638	-358 931	71 707
31.12.2017	25 000	3 800 626	2 701 397	6 527 023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	323 340	374 376	697 716
Väljakuulutatud dividendid	0	-283 912	0	-283 912
Muud muutused omakapitalis	0	27 605	-2 258 713	-2 231 108
31.12.2018	25 000	3 867 659	817 060	4 709 719

Täiendav informatsioon aktiikapitali kohta Lisas 14.

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 Toimikonna 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 01.01.2018-31.12.2018 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Novira Holding AS ja tema tütarettevõtete finantsnäitajad.

Novira Holding AS ematötevõtte:

- * Novira Plaza OÜ - 100% tütarettevõtte
- * Novira Capital OÜ - 70% tütarettevõtte
- * Novira Finance OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * NC Estate OÜ - 100% tütarettevõtte
- * Asula 6D Kinnisvara OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Novira E10 OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Novira Corporate Services OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Merirahu Residence OÜ - Novira Capital OÜ 50% tütarettevõtte
- * Novira VM20 OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * L1LV OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * NFLAT OÜ - Novira Finance OÜ 100% tütarettevõtte
- * PM Flat OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * TLN RE OÜ - 100% tütarettevõtte
- * Novira Ehitus OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Daymar OÜ - Novira Holding ja Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Figueira OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Novira L5 OÜ - Novira Finance OÜ 15% tütarettevõtte, kus Novira Finance OÜ omab kontrolli ettevõtte tegevuse üle.
- * NC Estate OÜ - Novira Holding AS 100% tütarettevõtte
- * Invemen OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * NewDevelopment OÜ - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * Artcoast OÜ - Novira Capital OÜ 80% tütarettevõtte
- * NC K2A SIA - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * NC K2B SIA - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte
- * NC K2C SIA - Novira Capital OÜ 100% tütarettevõtte

Konsolideerimise arvestuspõhimõtted

Novira Holding AS ja tütarettevõtete finantsnäitajad (nii bilansi-, kasumiaruande ja rahavoogude aruande kirjed kui ka lisades ja muudes aruande osades avalikustatavad finantsnäitajad) liidetakse rida-realt (enne soetamispäeva tekkinud tütarettevõtte tulused 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 tütarettevõtte 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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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.

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% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimaline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena. Investeeringud tütar-ettevõttesse 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 tütar-ettevõtte. 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 algselt kajastati.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil ehitatud kortereid, arendusootel kinnistuid ning arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt 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 kulud eraldi kogudes. Arendusprojekti osalisel müügil lähtutakse müüdü kauba kulu määramisel müüdü osa proportsionaalsest suurusest kogu müügimahust suhestuna arendusprojekti kogukuludesse. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasest 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 kajastatavatel 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 kulusi. Soetamisjärgselt kajastatakse laene bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse peale teenuse osutamist.

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

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.

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 2018.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 ärilistele 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 isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;

* eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	409 995	409 995	0	
Ostjatelt laekumata arved	409 995	409 995	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	108 350	108 350	0	22
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20 407	20 407	0	4
Muud nõuded	9 586 033	3 090 044	6 495 989	7
Laenunõuded	9 258 274	2 860 128	6 398 146	10,22
Intressinõuded	327 759	229 916	97 843	
Ettemaksed	265 486	230 138	35 348	
Muud makstud ettemaksed	265 486	230 138	35 348	
Muud nõuded	1 553	1 553	0	
Deposiit	6 167	6 167	0	
Ostetud nõuded	4 695 483	4 695 483	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 093 474	8 562 137	6 531 337	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	103 860	103 860	0	
Ostjatelt laekumata arved	103 860	103 860	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	107 100	107 100	0	22
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	91 207	91 207	0	4
Muud nõuded	7 195 291	2 114 119	5 081 172	7
Laenunõuded	7 061 858	1 994 351	5 067 507	22
Intressinõuded	133 433	119 768	13 665	
Ettemaksed	210 530	14 479	196 051	
Muud makstud ettemaksed	210 530	14 479	196 051	
Muud nõuded	14 939	14 939	0	
Deposiit	10 913	10 913	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 733 840	2 456 617	5 277 223	

2018. aastal ostetud Luminor Bank AS hüpoteekidega tagatud nõuded Immaculate OÜ ja Altenberg-Reval AS vastu, hüpoteegid seotud kinnistutele asukohaga Harjumaal. Nõuete soetusväärtus on 3 493 148 eurot. Nõuete bilansiline väärtus 31.12.2018 seisuga sisaldab ka ostetud nõuetelt kogunenud intressitulu (vt. Lisa 10). Ostetud nõuete nominaalne summa koos kõrvalnõuetega seisuga 31.12.2018 on 5 698 679 euro.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Müügiks ostetud kaubad	3 050 000	0	8
Pooleliolev ehitus	3 050 000	0	
Elu- ja äriruumid	0	481 431	
Kokku varud	3 050 000	481 431	

2017. ja 2018. aastatel varud ei ole allahinnatud.

Täiendav informatsioon on toodud Lisas 10.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	10 079	10 802	91 207	3 882
Üksikisiku tulumaks	0	5 004	0	5 216
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	782
Sotsiaalmaks	0	9 454	0	9 644
Kohustuslik kogumispension	0	487	0	629
Töötuskindlustusmaksed	0	420	0	397
Ettemaksukonto jääk	10 328		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20 407	26 167	91 207	20 550

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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	409 841	268 195	6
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	409 841	268 195	

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10465355	Jõelähtme Arendusgrupp OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
11369122	Park Plaza OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0.56	0
12876884	Novira Investment Management OÜ	Eesti	Muu telekommunikatsioon	60	0
14120400	LeadPro OÜ	Eesti	Veebiportaali tegevus	100	0
40003647390	Regals Nami SIA	Läti	Kinnisvaraarendus	0	50
14332604	Argeld Holding OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	80	50
12727351	NOVIRA TARTU MNT 83 OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	10	10
12518475	Mogol Company OÜ	Eesti	Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	0	100

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2018
Jõelähtme Arendusgrupp OÜ	263 339	0	0	0	263 339
Park Plaza OÜ	56	0	-56	0	0
Novira Investment Management OÜ	1 800	0	0	-1 800	0
LeadPro OÜ	3 000	0	0	-3 000	0
Regals Nami SIA	0	145 000	0	0	145 000
Argeld Holding OÜ	0	0	-1 250	2 500	1 250
NOVIRA TARTU MNT 83 OÜ	0	0	0	250	250
Mogol Company OÜ	0	2	0	0	2
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	268 195	145 002	-1 306	-2 050	409 841

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Regals Nami SIA	50	04.04.2018	145 000
Mogol Company OÜ	100	04.04.2018	2 000

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Park Plaza OÜ	0.56	56	0
Argeld Holding OÜ	30	750	0

31.12.2017 seisuga olid ettevõtted Argeld Holding OÜ ja Novira Tartu mnt 83 OÜ tütarettevõtted ning kajastatud konsolideeritud aruandes. 31.12.2018 seisuga ei oma ettevõtte enam nimetatud ettevõtete üle kontrolli ning seetõttu on need 2018. aastal klassifitseeritud sidusettevõtjateks.

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenu nõuded	9 258 274	2 860 128	6 398 146				
Lühiajalised laenud	2 860 128	2 860 128	0	12-15%	EUR	2019	
Pikaajalised laenud	6 398 146	0	6 398 146	12%	EUR	2021	
Intressinõuded	327 759	229 916	97 843				
Kokku muud nõuded	9 586 033	3 090 044	6 495 989				2,22

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenu nõuded	7 061 858	1 994 351	5 067 507				
Lühiajalised laenud	1 994 351	1 994 351	0	12-15%	EUR	2018	
Pikaajalised laenud	5 067 507	0	5 067 507	12%	EUR	2020	
Intressinõuded	133 433	119 768	13 665				
Kokku muud nõuded	7 195 291	2 114 119	5 081 172				2,22

Laenuandja kasuks on seatud nii esimese kui ka teise järjekoha hüpoteegid kinnistutele kokku summas 46 607 823 eurot (seisuga 31.12.2017 - 30 485 488 eurot), s.h. hüpoteegid kinnistutele: Marijas iela, Riga summas 15 000 000 eurot, Pärnu mnt 31, Tallinn summas 8 400 000 eurot, Merekalju tn 1-8, Tallinn summas 5 500 000 eurot, Veskimöldre 2 arendusprojekti ühishüpoteek summas 7 316 600 eurot, Asula 6D, Tallinn summas 3 118 888 eurot.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	11 608 948
Ostud ja parendused	2 799 336
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	406 206
Müügid	-6 111 340
Ümberliigitamised	-2 650 303
31.12.2018	6 052 847

	2018	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	43 435	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 500	

2018.a on kinnisvarainvesteeringute hindamised teostatud võrreldavate tehingute meetodil, turuhinna meetodil ning diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hindamisel on lähtutud parimatest võimalikest teadmistest ning kinnisvarainvesteeringute parimast kasutusvõimalusest. Õiglase väärtuse hinnangul ei ole kasutatud sõltumatut eksperti. 2018.aastal reklassifitseeriti kinnisvara investeeringud asukohaga Merekalju tn. 1, Tallinn ümber varudeks, kuna 2018. aasta detsembris otsustas ettevõtte juhatus alustada arendusega.

Täiendav informatsioon on toodud Lisades 3, 10 ja 16.

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	43 435	122 893	15

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	10 795 356	10 795 356			6-12%	EUR	2019	
Lühiajalised laenud kokku	10 795 356	10 795 356						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	10 132 064	0	10 132 064	0	6-12%	EUR	2021	
Pikaajalised laenud kokku	10 132 064	0	10 132 064	0				
Laenukohustised kokku	20 927 420	10 795 356	10 132 064	0				22

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	16 359 875	16 359 875			6-12%	EUR	2018	
Lühiajalised laenud kokku	16 359 875	16 359 875						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	6 705 814	0	6 705 814	0	6-12%	EUR	2021	
Pikaajalised laenud kokku	6 705 814	0	6 705 814	0				
Laenukohustised kokku	23 065 689	16 359 875	6 705 814	0				22

Laenuandja kasuks seatud nõuete pant summas 21 580 000 eurot, mis grupisiseste tehingute elimineerimise tulemusena on osaliselt tagatud kinnisvarainvesteeringute ja varudega. Täiendav informatsioon on toodud Lisades 2, 3 ja 8.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	325 400	325 400	0	
Võlad töövõtjatele	21 278	21 278	0	12
Maksuvõlad	26 167	26 167	0	4
Muud võlad	777 150	212 852	564 298	
Intressivõlad	776 210	211 912	564 298	
Muud viitvõlad	940	940	0	
Saadud ettemaksed	100 300	100 300	0	
Muud saadud ettemaksed	100 300	100 300	0	
Muud võlad	15 191	15 191	0	
Deposiit	6 886	6 886	0	
Võlad ostetud nõuete eest	400 000	400 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 672 372	1 108 074	564 298	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 270 746	1 270 746	0	
Võlad töövõtjatele	28 989	28 989	0	12
Maksuvõlad	20 550	20 550	0	4
Muud võlad	601 691	530 469	71 222	
Intressivõlad	601 691	530 469	71 222	
Muud võlad	197 969	20 998	176 971	
Deposiit	12 223	12 223	0	
Broneerimistasud ja VÕL ettemaksud	508 463	480 000	28 463	
Võlad ostetud nõuete eest	550 000	550 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 190 631	2 913 975	276 656	

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Töötasude kohustis	10 301	15 240	
Puhkusetasude kohustis	4 747	8 294	
Maksude viitvõlad	6 230	5 455	
Kokku võlad töövõtjatele	21 278	28 989	11

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 753 453	5 201 618
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	931 266	1 300 405
Kokku tingimuslikud kohustised	4 684 719	6 502 023

Seisuga 31.12.2018 jaotamata kasumi saldo on 4 684 719 eurot, võimalik dividendimakse on 3 753 453 eurot, millega kaasneks tulumaksukohustus summas 931 266 eurot, võetud on arvesse võimalikku soodusmäära regulaarselt dividendide maksmisel.

Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	25 000	25 000
Aktsiate arv (tk)	2	3

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 462 836	9 998 272	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 462 836	9 998 272	
Kokku müügitulu	2 462 836	9 998 272	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Osutatud teenused	1 888 568	234 475	
Rendi- ja üüritulu	43 435	122 893	8,9
Kinnisvara müük	530 833	9 640 904	8
Kokku müügitulu	2 462 836	9 998 272	

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	406 206	587 070	8
Trahhid, viivised ja hüvitised	0	689 638	
Rendi- ja üüritulu	0	30 000	
Lepingutasud	238 794	552 500	
Nõuete allahindluse tühistamine	0	901 330	
Muud	28 464	988 035	
Kokku muud äritulud	673 464	3 748 573	

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Alltöövõtutööd	1 095 147	212 840	22
Maaklertasud	0	14 854	
Müüdud kinnisvara maksumus	397 110	8 295 135	
Kindlustus	23 644	0	
Muud	562	584	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 516 463	8 523 413	

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	298 405	244 726
Sotsiaalmaksud	99 978	81 883
Puhkusekohustuse reserv	-5 479	447
Kokku tööjõukulud	392 904	327 056
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	13	11

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	75 061
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 225	39 920
Lepingutasud	242 238	183 230
Ostetud teenused	26 300	8 060
Tulemustasu	171 935	296 295
Muud	1 070	1 171
Kokku muud ärikulud	448 768	603 737

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-5
Intressitulu	2 185 927	655 948
Kasum (-kahjum) nõuete müügist	0	-83 077
Tütarettevõtte müüdud osaluse müügikasum (-kahjum)	-4 977	-47 304
Leppetrahv ja riskitasu	437 668	60 885
Saadud dividendid	93 225	0
Muud tulud	69	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	2 711 912	586 447

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	708 430	178 581	225 000	56 250
Eesti	708 430	178 581	225 000	56 250
Kokku	708 430	178 581	225 000	56 250

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	1 366 042	0	706 400	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 601 547	21 137 288	1 496 367	21 502 073

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Laenud	4 162 334	658 600	28 286 463	27 455 222	6-12%	EUR	2021

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Laenud	2 170 000	970 000	27 576 412	19 722 217	6-12%	EUR	2021

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	371 709	1 467 497	1 748 881	1 769 485

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	114 952	87 872

Juhatuse liikmetele 2018.aastal lahkumishüviti ei ole määratud.

Tehingud seotud osapooltega:

Nõuded summas 4 967 589 eurot (2017a. 2 202 767 eurot), s.h. muud nõuded summas 3 544 113 eurot (2017a. 4 660 eurot), laenud 1 184 966 eurot (2017a. 2 041 987 eurot) ning intressinõuded summas 238 510 eurot, 2017a. 156 120 eurot (Lisad 2 ja 7).

Kohustused summas 21 137 288 eurot (2017a. 21 502 073 eurot), s.h. laenukohustused summas 19 840 466 eurot (2017a. 19 754 756 eurot), intressikohustused 739 020 eurot (2017a. 596 177 eurot) ning muud kohustused summas 557 802 eurot, 2017a. 1 151 140 eurot (Lisad 10 ja 11).

Ostud summas 371 709 eurot, sh. nõustamisteenuste soetamine ja tulemustasud (Lisa 19) ning müüdid teenused summas 1 467 497 eurot, sh. ehitustööde projektijuhtimise teenused ning juhtimis- ja muud teenused (Lisa 17).

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	119 746	91 876
Nõuded ja ettemaksed	319 404	1 590 556
Kokku käibevarad	439 150	1 682 432
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	263 005	333 006
Nõuded ja ettemaksed	1 922 204	403 688
Kokku põhivarad	2 185 209	736 694
Kokku varad	2 624 359	2 419 126
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	399 500	1 419 500
Võlad ja ettemaksed	23 428	364 512
Kokku lühiajalised kohustised	422 928	1 784 012
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	836 000	0
Võlad ja ettemaksed	329 337	0
Kokku pikaajalised kohustised	1 165 337	0
Kokku kohustised	1 588 265	1 784 012
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	25 000	25 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	326 202	-171 905
Aruandeaasta kasum (kahjum)	684 892	782 019
Kokku omakapital	1 036 094	635 114
Kokku kohustised ja omakapital	2 624 359	2 419 126

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Muud äritulud	69 006	12 503
Mitmesugused tegevuskulud	-28 791	-10 830
Kokku ärikasum (-kahjum)	40 215	1 673
Intressikulud	-69 246	-90 339
Muud finantstulud ja -kulud	713 923	870 685
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	684 892	782 019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	684 892	782 019

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	40 215	1 673
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	98 659	158 533
Kokku korrigeerimised	98 659	158 533
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	30 462	-30 463
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 038	-7 684
Laekunud intressid	341 114	70 346
Kokku rahavood äritegevusest	509 412	192 405
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	5 056
Antud laenud	-1 588 847	-231 714
Antud laenude tagasimaksed	1 411 172	365 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-177 675	138 342
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	300 000	199 500
Saadud laenude tagasimaksed	-240 000	-225 000
Makstud intressid	-79 955	0
Makstud dividendid	-283 912	-268 333
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-303 867	-293 833
Kokku rahavood	27 870	36 914
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	91 876	54 962
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 870	36 914
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	119 746	91 876

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	25 000	96 428	121 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	782 019	782 019
Väljakuulutatud dividendid	0	-268 333	-268 333
31.12.2017	25 000	610 114	635 114
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-333 006	-333 006
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	1 435 933	1 435 933
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	25 000	1 713 041	1 738 041
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	684 892	684 892
Väljakuulutatud dividendid	0	-283 912	-283 912
31.12.2018	25 000	1 011 094	1 036 094
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-263 005	-263 005
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	924 576	924 576
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	25 000	1 672 665	1 697 665

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2019

Novira Holding AS (registrikood: 12566451) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARLE MÖLDER	Juhatuse liige	12.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Novira Holding AS-i aktsionäridele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Novira Holding AS-i ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2018;
- 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 oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet 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 arvamus avaldamiseks.

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanouetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanouetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmisega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. 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.

Vandeaudiitori 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 auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure 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 infote, 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
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Verner Uiho
Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

12. juuni 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Novira Holding AS (registrikood: 12566451) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	12.06.2019
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	12.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 544 319
Aruandeaasta kasum (kahjum)	323 340
Kokku	3 867 659

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 544 319
Aruandeaasta kasum (kahjum)	323 340
Kokku	3 867 659
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 867 659
Kokku	3 867 659

Sidevahendid

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