

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 07.11.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Novira Holding AS

registrikood: 12566451

tänav/talu nimi, Pikk tänav

maja ja korteri number: 11 - 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10123

telefon: +372 6120180

e-posti aadress: novira@novira.ee

veebilehe aadress: www.novira.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Muud nõuded	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 13 Aktsiakapital	14
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Muud äritulud	15
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 18 Tööjõukulud	16
Lisa 19 Muud ärikulud	16
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 21 Seotud osapooled	17
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	18
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	18
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	19
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	20
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

Novira Holding OÜ, äriregistrikood 12566451, asutati 07.11.2013a. Tallinnas. Osahingu peamine tegevusala on valdusfirmade haldamine. Perioodi 07.11.2013 - 31.12.2014 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Novira Holding AS ja tema tütarettevõtete finantsnäitajad. Aruandes on konsolideeritud järgmised ettevõtted:

- * Novira Plaza OÜ (reg.kood 12623551, kinnisvaraarendus) - 15% tütarettevõte, kus Novira Holding AS omab kontrolli ettevõtte tegevuse üle
- * Novira Tartu maantee 83 OÜ (reg.kood 12727351, kinnisvaraarendus) - 100% tütarettevõte
- * Novira Capital OÜ (reg.kood 12566327, ärinõustamine) - 70% tütarettevõte
- * Novira Finance OÜ (reg.kood 12602081, muu laenuandmine) - 100% tütarettevõte
- * NC Estate OÜ (reg.kood 12722253, kinnisvaraarendus) - 100% tütarettevõte

Novira Holding OÜ konsolideeritud aruandes soetusmaksumuse meetodil kajastatud ka järgmised osalused sidusettevõtetes:

- * Asula 6D Kinnisvara OÜ (reg.kood 12736640, kinnisvaraarendus), osalus 37,50%
- * Jõelähtme Arendusgrupp OÜ (reg.kood 10465355, kinnisvaraarendus), osalus 49,96%
- * Daymar OÜ (reg.kood 11175636, kinnisvaraarendus), osalus 50,00%
- * BIH Küti OÜ (reg.kood 11160706, kinnisvaraarendus), osalus 50,00%

	07.11.2013 - 31.12.2014
Müügitulu (eurodes)	198 062
Puhaskasum (eurodes)	1 005 039
Puhasrentaablus (%)	507,44%
Käibevara	1 301 772
Lühiajalised kohustused	1 579 799
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,82
Varad	13 523 964
Omakapital	1 035 164
Koguvara rentaablus ROA (%)	7,43%
Omakapitali tootlus ROE (%)	97,09%

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

Koostaja

Arle Mölder / Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	07.11.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	245 525	25 000	
Nõuded ja ettemaksed	1 056 247	0	2
Kokku käibevara	1 301 772	25 000	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	401 127	0	4
Nõuded ja ettemaksed	3 684 141	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	8 102 088	0	6
Materiaalne põhivara	34 836	0	7
Kokku põhivara	12 222 192	0	
Kokku varad	13 523 964	25 000	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	880 000	0	9
Võlad ja ettemaksed	699 799	0	10
Kokku lühiajalised kohustused	1 579 799	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	10 415 000	0	9
Võlad ja ettemaksed	494 001	0	10
Kokku pikaajalised kohustused	10 909 001	0	
Kokku kohustused	12 488 800	0	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 000	25 000	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 880	0	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	37 880	25 000	
Vähemumosalus	997 284	0	
Kokku omakapital	1 035 164	25 000	
Kokku kohustused ja omakapital	13 523 964	25 000	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	07.11.2013 - 31.12.2014	07.11.2013 - 07.11.2013	Lisa nr
Müügitulu	198 062	0	14
Muud äritulud	1 562 386	0	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-210 961	0	16
Mitmesugused tegevuskulud	-205 766	0	17
Tööjõukulud	-28 378	0	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 178	0	7
Muud ärikulud	-14 407	0	19
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 299 758	0	
Intressikulud	-674 884	0	
Muud finantstulud ja -kulud	380 165	0	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 005 039	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 005 039	0	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	12 880	0	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	992 159	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	07.11.2013 - 31.12.2014	07.11.2013 - 07.11.2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 299 758	0	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 178	0	7
Muud korrigeerimised	-2 022 307	0	
Kokku korrigeerimised	-2 021 129	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-155 427	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	812 677	0	
Laekunud intressid	315 355	0	
Kokku rahavood äritegevusest	251 234	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-36 014	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 429 782	0	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 125	0	
Antud laenud	-6 370 152	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 837 073	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11 385 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-290 000	0	
Makstud intressid	-293 761	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	5 125	25 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	10 806 364	25 000	
Kokku rahavood	220 525	25 000	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25 000	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	220 525	25 000	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	245 525	25 000	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Aktiikapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
Emiteeritud aktiikapital	25 000	0	0	25 000
07.11.2013	25 000	0	0	25 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	12 880	997 284	1 010 164
31.12.2014	25 000	12 880	997 284	1 035 164

Täiendav informatsioon aktiikapitali kohta Lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava 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.

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. Ettevõtte esimene majandusaastas hõlmab perioodi 07.11.2013-31.12.2014.

Konsolideeritud aruande koostamine

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on konsolideeritud grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtte vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

Perioodi 07.11.2013-31.12.2014 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Novira Holding AS ja tema tütarettevõtete finantsnäitajad.

Novira Holding AS emaeettevõtte:

- * Novira Plaza OÜ - 15% tütarettevõtte, kus Novira Holding AS omab kontrolli ettevõtte tegevuse üle.
- * Novira Tartu maantee 83 OÜ - 100% tütarettevõtte
- * Novira Capital OÜ - 70% tütarettevõtte
- * Novira Finance OÜ - 100% tütarettevõtte
- * NC Estate 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 tulusid ja kulusid ning rahavoogusid ei liigitata konsolideeritud kasumiaruandesse ja rahavoogude aruandesse).

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

Vähemusosalus omandatavas ettevõttes on vähemusomanikele kuuluv osa omandatava ettevõtte netovarade õiglasest väärtusest. Vähemusosalusele kuuluvat osa omandatava ettevõtte omakapitalis arvutatakse vastavalt omandaja tegelikule osalusele omandatava ettevõtte 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 Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanka 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 emaeettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaeettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaeettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasest väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena. Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse emeettevõtte

bilansis seotusmaksumuses.

Konsolideeritud aruandes kajastatakse sidusettevõtted soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud 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 maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. 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 tema 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.

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 õiglates 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 lõpetamise 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 eurot kantakse kulusse.

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	4 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat

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 kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul.

Finantskohustused

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

Finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu finantskohustused

kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

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

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

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

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2015. a on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

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;

* eelmise punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	51 790	51 790	0	
Ostjatelt laekumata arved	51 790	51 790	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	92 302	92 302	0	3
Muud nõuded	4 585 462	901 321	3 684 141	
Laenuõuded	4 520 152	860 152	3 660 000	5
Intressinõuded	64 810	40 669	24 141	5
Viitlaekumised	500	500	0	
Ettemaksed	10 834	10 834	0	
Muud makstud ettemaksed	10 834	10 834	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 740 388	1 056 247	3 684 141	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	567
Käibemaks	92 302	1 333
Üksikisiku tulumaks	0	409
Sotsiaalmaks	0	1 002
Kohustuslik kogumispension	0	47
Töötuskindlustusmaksed	0	70
Intress	0	97
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	92 302	3 525

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				07.11.2013	31.12.2014
12736640	Asula 6D Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	0	37.50
10465355	Jõelähtme Arendusgrupp OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	49.96
11175636	Daymar OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	50
11160706	BIH Küti OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	07.11.2013	Omandamine	31.12.2014
Asula 6D Kinnisvara OÜ	0	1 125	1 125
Jõelähtme Arendusgrupp OÜ	0	400 000	400 000
Daymar OÜ	0	1	1
BIH Küti OÜ	0	1	1
Kokku	0	401 127	401 127

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Asula 6D Kinnisvara OÜ	37.50	16.10.2014	1 125
Jõelähtme Arendusgrupp OÜ	49.96	23.12.2014	400 000
Daymar OÜ	50	31.12.2014	1
BIH Küti OÜ	50	31.12.2014	1

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenu nõuded	4 520 152	860 152	3 660 000				
Lühiajalised laenud	860 152	860 152	0	14-15%	EUR	2015	2
Pikaajalised laenud	3 660 000	0	3 660 000	12%	EUR	2017	2
Intressinõuded	64 810	40 669	24 141				
Viitlaekumised	500	500	0				
Kokku muud nõuded	4 585 462	901 321	3 684 141				

Laenuandja kasuks on seatud nii esimese kui ka teise järjekoha hüpoteegid kinnistustele kokku summas 21 724 535 eurot.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	6 568 741
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 533 347
31.12.2014	8 102 088

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
		Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
	Arvutid ja arvutisüsteemid			
Ostud ja parendused	2 025	2 025	33 989	36 014
Muud ostud ja parendused	2 025	2 025	33 989	36 014
Amortisatsioonikulu	-464	-464	-714	-1 178
31.12.2014				
Soetusmaksumus	2 025	2 025	33 989	36 014
Akumuleeritud kulum	-464	-464	-714	-1 178
Jääkmaksumus	1 561	1 561	33 275	34 836

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	07.11.2013 - 31.12.2014	07.11.2013 - 07.11.2013	Lisa nr
Kasutusrenditulu	7 405	0	15
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2014	07.11.2013	Lisa nr
12 kuu jooksul	12 000	0	
1-5 aasta jooksul	24 000	0	

Ettevõtte rendib edasi büroopindu renditasuga 1 000 eurot kuus.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	07.11.2013 - 31.12.2014	07.11.2013 - 07.11.2013	Lisa nr
Kasutusrendikulu	10 750	0	17
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2014	07.11.2013	Lisa nr
12 kuu jooksul	24 000	0	
1-5 aasta jooksul	48 000	0	

Ettevõtte üürib büroopinda asukohaga Pikk tn 11 - 2, üürihind kuni 31.12.2014 moodustas 1 000 eurot kuus ning alates 01.01.2015 - 2 000 eurot kuus.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	880 000	880 000			6-12%	EUR	2015	
Lühiajalised laenud kokku	880 000	880 000						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	10 415 000	0	10 415 000		6-12%	EUR	2017	21
Pikaajalised laenud kokku	10 415 000	0	10 415 000					
Laenukohustused kokku	11 295 000	880 000	10 415 000					

Laenuandja kasuks on seatud hüpoteegid kinnistutele summas 20 530 000 eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	497 654	497 654	0	
Võlad töövõtjatele	4 409	4 409	0	
Maksuvõlad	3 525	3 525	0	3
Muud võlad	381 932	194 211	187 721	
Intressivõlad	381 123	193 402	187 721	
Muud viitvõlad	809	809	0	
Broneerimistasud ja VÕL ettemaksud	306 280	0	306 280	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 193 800	699 799	494 001	

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014
Töötasude kohustus	1 826
Puhkusetasude kohustus	1 324
Maksude viitvõlad	1 259
Kokku võlad töövõtjatele	4 409

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused	
Võimalikud dividendid	804 031
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	201 008
Kokku tingimuslikud kohustused	1 005 039

Lisa 13 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	07.11.2013
Aktsiakapital	25 000	25 000
Aktsiate arv (tk)	3	3

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	07.11.2013 - 31.12.2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	198 062
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	198 062
Kokku müügitulu	198 062
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Juhtimisalane nõustamine	131 679
Raamatupidamise teenused	9 850
Maaklertasu	56 533
Kokku müügitulu	198 062

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	07.11.2013 - 31.12.2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 533 347	6
Rendi- ja üüritulu	7 405	8
Lepingutasud	21 500	
Muud	134	
Kokku muud äritulud	1 562 386	

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	07.11.2013 - 31.12.2014
Alltöövõtutööd	210 961
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	210 961

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	07.11.2013 - 31.12.2014	Lisa nr
Üür ja rent	10 750	17
Mitmesugused bürookulud	53 148	
Lähetuskulud	770	
Koolituskulud	7 799	
Alltöövõtutööd	76 152	
Reklaamikulud	34 745	
Reklaamimaks	780	
Transpordikulud	3 476	
Vastuvõtukulud	3 985	
Töötajatele tehtud soodustused	1 395	
Riigilõiv	12 556	
Trahvid ja viivised	210	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	205 766	

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	07.11.2013 - 31.12.2014
Palgakulu	20 197
Sotsiaalmaksud	6 857
Puhkusekohustuse reserv	1 324
Kokku tööjõukulud	28 378
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	07.11.2013 - 31.12.2014
Kompensatsioonid	13 986
Muud	421
Kokku muud ärikulud	14 407

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	07.11.2013 - 31.12.2014
Intressitulu	380 165
Kokku muud finantstulud ja -kulud	380 165

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	460 515	11 238 589

07.11.2013 - 31.12.2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	136 095	165 096	11 247 000	-212 261

2014. aastal juhatusele tasu ei makstud.

Tehingud seotud osapooltega:

Nõuded summas 460 515 eurot, s.h. muud nõuded summas 29 934 eurot, laenud 410 000 eurot ning intressinõuded summas 20 581 eurot (Lisad 2 ja 5).

Kohustused summas 11 238 589 eurot, s.h. laenukohustused summas 10 975 000 eurot, intressikohustused 240 673 eurot ning muud kohustused summas 22 916 eurot (Lisad 9 ja 10).

Intressitulu seotud osapooltega moodustavad 61 826 eurot ning intressikulud 660 714 eurot (Lisa 20).

Aastal 2014 tehingud ja saldod sidusettevõtetega moodustasid: laenukohustused summas 410 000 eurot ning intressinõuded 20 581 eurot.

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	07.11.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	5 529	25 000
Kokku käibevara	5 529	25 000
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	407 377	0
Nõuded ja ettemaksed	1 097 578	0
Kokku põhivara	1 504 955	0
Kokku varad	1 510 484	25 000
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	53 494	0
Kokku lühiajalised kohustused	53 494	0
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 430 000	0
Kokku pikaajalised kohustused	1 430 000	0
Kokku kohustused	1 483 494	0
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 000	25 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 990	0
Kokku omakapital	26 990	25 000
Kokku kohustused ja omakapital	1 510 484	25 000

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	07.11.2013 - 31.12.2014	07.11.2013 - 07.11.2013
Mitmesugused tegevuskulud	-3 559	0
Kokku äriksusum (-kahjum)	-3 559	0
Intressikulud	-57 029	0
Muud finantstulud ja -kulud	62 578	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 990	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 990	0

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	07.11.2013 - 31.12.2014	07.11.2013 - 07.11.2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-3 559	0
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-200 000	0
Kokku korrigeerimised	-200 000	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	540	0
Kokku rahavood äritegevusest	-203 019	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-7 375	0
Antud laenud	-1 035 000	0
Antud laenude tagasimaksed	200 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-842 375	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 230 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-200 000	0
Makstud intressid	-4 077	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	25 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 025 923	25 000
Kokku rahavood	-19 471	25 000
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25 000	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-19 471	25 000
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 529	25 000

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
Emiteeritud aktiivkapital	25 000	0	25 000
07.11.2013	25 000	0	25 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 990	1 990
31.12.2014	25 000	1 990	26 990
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-423 502	-423 502
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	1 393 286	1 393 286
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014	25 000	971 774	996 774

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.12.2015

Novira Holding AS (registrikood: 12566451) 07.11.2013 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARLE MÖLDER	Juhatuse liige	08.12.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Novira Holding AS aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 20 esitatud Novira Holding AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2014, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Kontserni emaeettevõtte juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeaudiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeaudiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud arvestushinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Arvamus

Oleme seisukohal, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt AS Novira Holding finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

8. detsember 2015

Kersti Ruut
Vandeaudiitor nr 604

Veiko Hintsov
Vandeaudiitor nr 328
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27

Audiitorite digitaalallkirjad

Novira Holding AS (registrikood: 12566451) 07.11.2013 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	08.12.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 880
Kokku	12 880
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 880
Kokku	12 880

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 880
Kokku	12 880
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 880
Kokku	12 880

Sidevahendid

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