

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Novira Finance OÜ

registrikood: 12602081

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	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Muud ärikulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Intressitulud	12
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

OÜ Novira Finance asutati 22.01.2014 Tallinnas, äriregistri kood 12602081.

Novira Finance finantseerib büroo- ja kaubanduspindade, kortermajade ning hotellide arendusprojekte eesmärgiga optimeerida projektide kapitalistruktuuri. Samuti Novira Finance finantseerib valmis objektide omandamisi ja refinantseerimisi, pakkudes paindlikku mezzanine laenu suurusjärgus 2-12 miljonit eurot, mille tingimused kohandatakse iga projekti jaoks eraldi sõltuvalt selle riskiastmest, mahust, tagatisest ja ajakavast.

Arvestades pangalaenude saamise tingimuste karmistumist ning võimalikku intressimäärade ebasoodsat muutust, mis ei avalda otseset mõju Novira Finance OÜ tegevusele, hindab juhtkond Novira Finance OÜ positsiooni ja potentsiaali tugevaks ning konkurentsivõimeliseks.

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Juhtkonna hinnangul Covid-19 oluline mõju ettevõtte tegevusele puudub ning kinnitab et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Oleme teadlikud sõjast Ukrainas ja oleme analüüsinud sellest tulenevat mõju ettevõtte majandustegevusele ja leidnud, et see ei avalda olulist mõju ettevõtte tegevusele, oleme seda mõju arvesse võtnud raamatupidamise aastaaruande ja tegevusaruande koostamisel.

Palgalisi või lepingulisi töötajaid ei ole ning juhatusele tasu ei makstud.

	2021	2020
Puhaskasum (-kahjum)	-380 440	202 326
Käibevara	2 557 746	18 603 106
Lühiajalised kohustused	1 071 914	13 348 807
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,39	1,39
Varad	24 506 474	29 136 255
Omakapital	1 226 849	1 731 989
ROA	-0,31	0,69

*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja= käibevara/lühiajalised kohustused

*ROA (%) = puhaskasum/varad kokku *100

Koostaja

Arle Mölder / Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 019 700	1 031 286	
Finantsinvesteeringud	0	315 000	2,15
Nõuded ja ettemaksed	1 538 046	17 256 820	3
Kokku käibevarad	2 557 746	18 603 106	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 815	4,5,6
Nõuded ja ettemaksed	21 946 228	10 530 334	3,15
Kokku põhivarad	21 948 728	10 533 149	
Kokku varad	24 506 474	29 136 255	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	834 779	12 633 334	7,15
Võlad ja ettemaksed	237 135	715 473	8,15
Kokku lühiajalised kohustised	1 071 914	13 348 807	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	21 889 288	14 015 288	7,15
Võlad ja ettemaksed	318 423	40 171	8,15
Kokku pikaajalised kohustised	22 207 711	14 055 459	
Kokku kohustised	23 279 625	27 404 266	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 597 289	1 519 663	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-380 440	202 326	
Kokku omakapital	1 226 849	1 731 989	
Kokku kohustised ja omakapital	24 506 474	29 136 255	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Muud äritulud	0	40 000	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 208	-29 120	
Muud ärikulud	-554 022	-28 476	11
Ärikasum (kahjum)	-565 230	-17 596	
Intressitulud	2 543 341	2 917 239	15,13
Intressikulud	-2 738 251	-3 067 615	12,15
Muud finantstulud ja -kulud	400 000	402 792	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-360 140	234 820	
Tulumaks	-20 300	-32 494	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-380 440	202 326	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev 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.

OÜ Novira Finance kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena vastavalt RTJ 15 § 59 nõuetele.

Novira Finance OÜ ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aruannet, kuna 100% tema aktsiatest kuuluvad Eestis (Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigis) registreeritud emaeettevõttele Novira Capital OÜ-le, kes omakorda kuulub emaeettevõttele Novira Holding AS kes koostab ja avalikustab konsolideeritud auditeeritud raamatupidamise aruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuteks loetakse lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid osadesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mida kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investori tütarettevõtte. Tütarettevõtte on ettevõtte, mille tegevust kontrollib teine ettevõtte (emaeettevõtte). Ettevõtete omandatud osalus kajastatakse soetusmaksumuses, hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Raamatupidamise seaduse paragrahviga 29 kooskõlas ei pea Ettevõtte koostama konsolideeritud majandusaasta aruannet, kuna ettevõtte osadega esindatud hääletest vähemalt 90% kuulub Eestis registreeritud konsolideerivale üksusele, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande.

Konsolideeriv üksus on Novira Holding OÜ, asukohamaa – Eesti.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Muud nõuded

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

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

Antud laenude intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt finantstuluna.

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 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 maksumäär 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 arvutamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Novira Finance OÜ juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. OÜ Novira Finance käsitleb seotud osapooltena:

- * emaettevõtja (ning emaettevõtja omanikud);
- * teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (emaettevõtja ülejäänud tütar-ettevõtted);
- * tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikute omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele;
- * eelmise punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Muud		
31.12.2019	315 000	315 000	
31.12.2020	315 000	315 000	
Müük müügihinnas või lunastamine	-315 000	-315 000	
31.12.2021	0	0	15

Seisuga 31.12.2020 oli finantsinvesteeringuna kajastatud allutatud laenu summas 315 000 eurot, mis on väljastatud vastavalt laenu- ja optioonilepingule OÜ-le Asula 6D kinnisvara. Vastavalt laenulepingu tingimustele toimub allutatud laenu konverteerimine osaluseks enne 01.02.2020 ning sellest tulenevalt on antud laenu kajastatud kui finantsinvesteering soetusmaksuses, 2020. aastal osaluse konverteerimise tähtaeg oli pikendatud kuni 31.12.2021.

2021. aastal ettevõtte loobus optioonilt ning loovutas oma nõue ettevõttele Novira Capital OÜ.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	21 541 855	854 026	20 687 829	
Muud nõuded	1 527 411	269 012	1 258 399	
Intressinõuded	1 527 411	269 012	1 258 399	
Ettemaksed	8	8	0	
Ostetud nõuded	100 000	100 000	0	
Nõue osaluse eest	315 000	315 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 484 274	1 538 046	21 946 228	15

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 058	2 058	0	
Laenunõuded	26 661 427	16 997 995	9 663 432	
Muud nõuded	1 023 669	256 767	766 902	
Intressinõuded	1 023 669	256 767	766 902	
Ostetud nõuded	100 000	0	100 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 787 154	17 256 820	10 530 334	15

2021.aastal nõuded sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 23 484 266 eurot, 2020a. - 18 555 131 eurot (Lisa 15).

Aruandeaastal antud laenud olid ümberklasifitseeritud pikaajalisteks kuna pikendati mitmete laenulepingute tähtjaid.

2021.aastal on laenunõudeid allahinnatud summas 445 922 eurot (Lisa 11).

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 500	2 500	5
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	0	315	6
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 815	

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
14314819	NFLAT OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
NFLAT OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Täiendav informatsioon on toodud lisa 4.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
14166448	Merirahu Residence OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	12.60	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Müük	31.12.2021
Merirahu Residence OÜ	315	-315	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	315	-315	0

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Merirahu Residence OÜ	12.60	315	0

Täiendav informatsioon on toodud lisa 4.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	834 779	834 779			12%	EUR	2022	
Lühiajalised laenud kokku	834 779	834 779						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	21 889 288	0	21 889 288	0	12%	EUR	2025	
Pikaajalised laenud kokku	21 889 288	0	21 889 288	0				
Laenukohustised kokku	22 724 067	834 779	21 889 288	0				15
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	12 633 334	12 633 334			12%	EUR	2021	
Lühiajalised laenud kokku	12 633 334	12 633 334						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	14 015 288	0	14 015 288	0	12%	EUR	2022	
Pikaajalised laenud kokku	14 015 288	0	14 015 288	0				
Laenukohustised kokku	26 648 622	12 633 334	14 015 288	0				15

Laenuandja kasuks seatud nõuete pant summas 20 730 000 eurot (2020: 20 730 000 eurot).

Aruandeaastal saadud laenud olid ümberklasifitseeritud pikaajalisteks kuna pikendati mitmete laenulepingute tähtajad.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	384	384	0	
Muud võlad	419 536	101 113	318 423	15
Intressivõlad	419 536	101 113	318 423	
Võlg ostetud nõuete eest	135 638	135 638	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	555 558	237 135	318 423	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	387	387	0	
Muud võlad	570 149	529 978	40 171	15
Intressivõlad	570 149	529 978	40 171	
Võlg ostetud nõuete eest	185 108	185 108	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	755 644	715 473	40 171	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	1	1

2021.aastal madalama maksumääraga väljamakstud dividendid summas 124 700 eurot, väljamaksmisega kaasnev tulumaks summas 20 300 eurot, 2020. aastal väljamakstu dividendid summas 186 256 eurot, makstud tulumaks summas 32 494 eurot (Lisa 15).

Jaotama kasum seisuga 31.12.2021 on 1 216 849 eurot. Maksimaalne summa, mida oleks võimalik dividendidena välja maksta, on 986 153 eurot. Sel juhul tekiks kohustus maksta tulumaksu summas 230 696 eurot.

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Lepingutasud	108 100	28 000	
Likvideeritud ettevõtete nõuete allahindlused	445 922	0	3
Muud	0	476	
Kokku muud ärikulud	554 022	28 476	

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	2 738 251	3 067 615
Kokku intressikulud	2 738 251	3 067 615

2021.aastal seotud osapooltega arvestatud intressikulud summas 2 738 251 eurot, 2020a. - 3 067 570 eurot (Lisa 15).

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu laenudelt	2 543 341	2 917 239
Kokku intressitulud	2 543 341	2 917 239

Seotud osapooltele arvestatud intressitulu summas 2 465 539 eurot (2020a. 2 908 396 eurot).

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum nõuete realiseerimisest	0	402 792
Trahvid ja viivised	400 000	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	400 000	402 792

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Novira Capital OÜ
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Novira Holding OÜ

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 511 534	8 946 277	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	8 218 362	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 511 534	17 164 639	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	834 779	12 633 334	7
Kokku laenukohustised	834 779	12 633 334	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	115 444	530 362	8
Kokku võlad ja ettemaksed	115 444	530 362	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	21 649 251	9 882 881	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	323 481	630 252	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 972 732	10 513 133	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 889 288	14 015 288	7
Kokku laenukohustised	21 889 288	14 015 288	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	304 475	40 171	8
Kokku võlad ja ettemaksed	304 475	40 171	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13 913 668	6 901 670	2 845 466	17 969 872	1 787 327	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 378 954	8 390 327	6 339 626	8 429 655	1 121 069	
Kokku antud laenud	20 292 622	15 291 997	9 185 092	26 399 527	2 908 396	13

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	17 969 872	12 726 758	9 478 255	21 218 375	2 384 844	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 429 655	1 442 000	9 548 176	323 481	80 695	
Kokku antud laenud	26 399 527	14 168 758	19 026 431	21 541 856	2 465 539	13

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 703 531	11 596 941	6 651 850	26 648 622	3 067 616	7,12
Kokku laenukohustised	21 703 531	11 596 941	6 651 850	26 648 622	3 067 616	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 648 622	9 002 000	12 926 555	22 724 067	2 738 251	7,12
Kokku laenukohustised	26 648 622	9 002 000	12 926 555	22 724 067	2 738 251	

Juhatuse liikmetele 2021. ja 2020.aastatel tasu makstud ei ole ja lahkumishüvitisi ei ole määratud. 2021.aastal väljamakstud dividendid summas 124 700 eurot, 2020. aastal 186 256 eurot (Lisa 9).

Tehingud seotud osapooltega:

Nõuded summas 23 484 266 eurot - Laenud 21 541 856 eurot (Lisa 3); intressid 1 527 410 eurot ja muud nõuded 415 000 eurot. Nõuded seotud osapoolte vastu ei ole alla hinnatud. Arvestatud intressitulu summas 2 465 539 eurot, 2020a. 2 908 396 eurot (Lisa 13). 2021. aastal antud laenud sisaldavad summas 5 761 108 eurot ja antud laenude tagasimaksed summas 6 330 827 eurot mitterahalisi liikumisi, liikumised tulenevad laenusaja vahetusest laenulepingute ülevõtmise käigus.

Laenukohustised seotud osapooltele summas 22 724 067 eurot ning intressikohustused summas 419 535 eurot (Lisad 7,8) ja muud võlad summas 384 eurot. Arvestatud intressikulu summas 2 738 251 eurot (2020a. 3 067 616 eurot).

Tasutud osutatud teenuste eest summas 2 784 eurot.

Seisuga 31.12.2020 finantsinvesteeringuna oli kajastatud allutatud laen summas 315 000 eurot väljastatud OÜ-le Asula 6D kinnisvara (Lisa 2), 2021. aastal ettevõtte loovutas laenuõue emaettevõttele Novira Capital OÜ.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2022

Novira Finance OÜ (registrikood: 12602081) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NIKOLAY KRYZHANOVSKIY	Juhatuse liige	09.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Novira Finance OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Novira Finance OÜ (Ettevõtte) eraldiseisvat finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta eraldiseisvat finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- eraldiseisvat bilanssi seisuga 31. detsember 2021;
- eraldiseisvat kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud eraldiseisva 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 lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditiga”.

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

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide 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 lühendatud eraldiseisvat raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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

Lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega 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 raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud eraldiseisva 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 lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud eraldiseisev 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 läbiviitud 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 lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

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

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduureid 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 auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte 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 märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud eraldiseisvas 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 Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

Verner Uibo
Vandeaudiitor, litsents nr 568

Toomas-Hendrik Parts
Vandeaudiitor, litsents nr 689

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

9. juuni 2022
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Novira Finance OÜ (registrikood: 12602081) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	09.06.2022
TOOMAS-HENDRIK PARTS	Vandeaudiitor	09.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 597 289
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-380 440
Kokku	1 216 849
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 216 849
Kokku	1 216 849

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 597 289
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-380 440
Kokku	1 216 849
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 216 849
Kokku	1 216 849

Sidevahendid

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