

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Novira Plaza OÜ

registrikood: 12623551

tänava/talu nimi, Tartu mnt 25, Novira Plaza
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10117

telefon: +372 6120180

e-posti address: novira@novira.ee

veebilehe address: www.novira.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Kasutusrent	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Muud äritulud	12
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 15 Tööjõukulud	12
Lisa 16 Muud ärikulud	13
Lisa 17 Intressikulud	13
Lisa 18 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Novira Plaza OÜ asutati 05.03.2014a. Tallinnas, äriregistri kood 12623551. Osäühingu peamine tegevusala on kinnisvaraarendus.

Ettevõtte kogu tegevus on keskendunud elu- ja mitteeluruumidega hoone haldamisele asukohaga Tartu maantee 25, Tallinnas.

	2017	2016
Müügitulu	2 975 396	13 182 864
Puhaskasum (-kahjum)	-210 230	1 213 052
Lühiajalised kohustused	38 640	1 884 147
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	31,38	2,08
Käibevara	1 212 614	3 937 321
Varad	1 881 584	3 937 321
Omakapital	1 842 944	2 053 174
ROA	-11,17%	30,81%
ROE	-11,41%	59,08%

Suhtarvude valemid:

*Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum/müügitulu * 100

*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja= käibevara/lühiajalised kohustused

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

*ROE (%)=puhaskasum/ omakapital kokku * 100

2017. aastal ettevõttes palgalisi või lepingulisi töötajaid ei olnud ning juhatusele tasu ei makstud.

Koostaja

Aleksei Nikolajenko / Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	110 559	464 301	
Nõuded ja ettemaksud	735 551	297 444	2
Varud	366 504	3 175 576	3
Kokku käibevarad	1 212 614	3 937 321	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	557	0	5
Nõuded ja ettemaksud	668 413	0	2
Kokku põhivarad	668 970	0	
Kokku varad	1 881 584	3 937 321	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	971 072	7
Võlad ja ettemaksud	38 640	913 075	8
Kokku lühiajalised kohustised	38 640	1 884 147	
Kokku kohustised	38 640	1 884 147	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 050 674	837 622	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-210 230	1 213 052	
Kokku omakapital	1 842 944	2 053 174	
Kokku kohustised ja omakapital	1 881 584	3 937 321	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	2 975 396	13 182 864	11
Muud äritulud	42 226	1 177	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 824 543	-11 486 499	13
Mitmesugused tegevuskulud	-61 096	-110 032	14
Muud ärikulud	-389 524	-8 217	16
Ärikasum (kahjum)	-257 541	1 579 293	
Intressitulud	54 818	32	
Intressikulud	-7 507	-366 273	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-210 230	1 213 052	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-210 230	1 213 052	

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. Tegemist on väikeettevõtte lühendatud majandusaasta aruandega.

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

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused bilansipäeval hinnatakse ümber eurodesse Euroopa Keskpanga valuutakurside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel hinnatakse ümber ka õiglasest väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

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 võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Investeeringud tütar-ettevõttesse kajastatakse emaettevõtte bilansis soetusmaksumuses. Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle ettevõttel on oluline mõju ja mis ei ole tütar-ettevõtte, bilanssil kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksud

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 ning allahindlus kajastatakse bilansireal. 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 õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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 müügi mahust 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".

Finantskohustised

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

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

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.

Jaotama kasum seisuga 31.12.2017 on 1 840 444 eurot. Maksimaalne summa, mida oleks võimalik dividendidena välja maksta, on 1 472 355 eurot. Sel juhul tekiks kohustus maksta tulumaksu summas 368 089 eurot.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

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

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 500	10 500	0	
Ostjatelt laekumata arved	10 500	10 500	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23 438	23 438	0	4
Muud nõuded	1 367 807	699 394	668 413	18
Laenu nõuded	1 330 000	678 750	651 250	
Intressinõuded	37 807	20 644	17 163	
Deposiidid	2 219	2 219	0	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 403 964	735 551	668 413	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	15 958	15 958	0	
Ostjatelt laekumata arved	15 958	15 958	0	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	88 191	88 191	0	4
Deposiidid	193 295	193 295	0	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	297 444	297 444	0	

Seisuga 31.12.16 oli kajastatud deposiit summas 151 816 eurot mis oli tasutud Rahandusministeeriumile kohtuliku hüpoteegi kustutamiseks (Lisa 9), aruandeaastal Rahandusministeeriumile tasutud deposiit summas 151 816 eurot tasaarveldatakse eraldise eest tasumisega (Lisa 8) seoses 2018.aasta alguses kohtuga vastuvõetud otsusega.

Seisuga 31.12.17 kajastatud deposiit summas 2 219 eurot on tasutud Novira Plaza KÜ-le deposiit mis saadakse kinnisvara investeeingu müügil tagasi.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Tartu mnt 25, Tallinn büroopinnad	366 504	3 175 576	6
Kokku varud	366 504	3 175 576	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	23 438	88 191
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23 438	88 191

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtjast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Novira Plaza OÜ hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11369122	Park Plaza OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	0.56
14166448	Merirahu Residence OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	0	20.04

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	31.12.2017
Park Plaza OÜ	0	56	56
Merirahu Residence OÜ	0	501	501
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	557	557

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Park Plaza OÜ	0.56	28.12.2017	56
Merirahu Residence OÜ	20.04	29.12.2017	501

Lisa 6 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	47 594	16 858

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	0	85 774

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	971 072	971 072	0	0	4%	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	971 072	971 072	0	0			
Laenukohustised kokku	971 072	971 072	0	0			

Seisuga 31.12.2016a. saadud laenud on tagatud hüpoteegiga summas 6.150.000 eurot, tagatise bilanssiline maksumus on 3.175.576 eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	26 902	26 902	
Muud võlad	11 738	11 738	
Muud viitvõlad	11 738	11 738	
Kokku võlad ja ettemaksed	38 640	38 640	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	174 071	174 071	
Muud võlad	335 009	335 009	
Intressivõlad	335 009	335 009	
Saadud ettemaksed	446	446	
Muud saadud ettemaksed	446	446	
Broneerimistasu ja VÕL ettemaksud	403 549	403 549	9
Kokku võlad ja ettemaksed	913 075	913 075	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

Mave Varahalduse OÜ esitas hagiavalduse Novira Plaza OÜ vastu tagasitaitmise kohustusest tuleneva võlgnevuse summas 125 000 eurot, leppetrahvi summas 6 250 eurot ja summas 32 304 eurot viivise väljamõistmiseks ning kohustuse tuvastamise nõudes. Samuti oli samas asjas menetluses ka Novira Plaza OÜ vastuhagi leppetrahvi summas 125 000 eurot saamiseks. Riigikohus rahuldas Mave Varahalduse hagi ning jättis Novira Plaza OÜ vastuhagi rahuldamata. Kohtumenetlusega seotud täiendavad kulud summas 38 554 EUR on kajastatud muudes ärikuludes. Vastavalt Riigikohtu poolt 06.04.2018 tehtud kohtuotsusele: vabastab Novira Plaza OÜ notariaalses deposiidis olevad Mave Varahalduse OÜ rahalised vahendid summas 125 000 eur, samuti kohustub tasuma Novira Plaza OÜ tagasi Mave Varahaldus OÜ-le 125 000 eur ning arvestatud viivised ning vastaspoole õigusabikulud. Novira Plaza OÜ kohustused Mave Varahaldus OÜ ees täidetakse Novira Plaza OÜ poolt kohtumenetluses kohtudeposiidiletasutud rahaliste vahendite arvelt.

Lisa 10 Osakapital (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	4	4
Novira Plaza OÜ osade nimiväärtused seisuga 31.12.2017: <ul style="list-style-type: none"> • 1 osa nimiväärtusega 312 eurot; • 1 osa nimiväärtusega 375 eurot; • 1 osa nimiväärtusega 750 eurot; • 1 osa nimiväärtusega 1 063 eurot. 		

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 975 396	13 182 864	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 975 396	13 182 864	
Kokku müügitulu	2 975 396	13 182 864	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Maaklertasu	5 469	4 523	
Renditulu	47 594	16 858	6
Kinnisvara müük	2 922 333	13 161 483	
Kokku müügitulu	2 975 396	13 182 864	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitsed	42 072	729
Muud	154	448
Kokku muud äritulud	42 226	1 177

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Alltöövõtutööd	0	12 634
Maaklertasu	29 308	302 581
Müüdud kinnisvara maksumus	2 795 235	11 171 284
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 824 543	11 486 499

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	19 341	18 872
Reklaamikulud	10 924	50 326
Riigilõiv	1 570	3 726
Reklaamimaks	584	2 596
Alltöövõtutööd	26 068	23 141
Maamaks	2 609	11 371
Kokku mitmesugused tegevuskulud	61 096	110 032

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	38 593	3 092	
Kompensatsioonid	0	792	
Muud	931	4 333	
Lepingutasu	350 000	0	18
Kokku muud ärikulud	389 524	8 217	

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	7 507	366 273
Kokku intressikulud	7 507	366 273

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Novira Holding AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	970 719	384	5 527	53 073
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	397 088	0	9 936	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	684	284 757

2017	Antud laenus	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Pikaajalised laenus	461 250	6-8%	EUR	2018
Lühiajalised laenus	478 500	6-8%	EUR	2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Lühiajalised laenus	200 250	8%	EUR	2018

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Pikaajalised laenud	0	540 000	8%	EUR	2017
Lühiajalised laenud					
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Pikaajalised laenud	0	3 060 000	8%	EUR	2017

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	374 085	154	295 654	1 147 500
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 748	1 312 200	16 560	2 070 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	12 042	0

Juhatuse liikmetele 2017.aastal tasu makstud ei ole ja lahkumishüvitisi ei ole määratud. Nõudeid seotud osapoolte vastu ei ole alla hinnatud.

Tehingud seotud osapooltega:

* Nõuded summas 1 367 807 eurot, nende hulgas laenud summas 1 140 000 eurot (Lisa 2), intressinõuded 37 807 eurot (intressimäär 6%-8%) ning muud nõuded 190 000 eurot.

* Muud ostud summas 382 833 eurot, nende hulgas maaklertasud ning kinnisvara arendusprojekti juhtimistasud.

* Tulu kinnisvara müügist summas 1 312 200 eurot (Lisa 11).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2018

Novira Plaza OÜ (registrikood: 12623551) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARLE MÖLDER	Juhatuse liige	25.05.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Novira Plaza OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud kaasneva Novira Plaza OÜ (ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte kaasneva lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatus töövõtude standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatus teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2017 seisuga ning ettevõtte finantstulemust sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Verner Uibo
Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

25. mai 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Novira Plaza OÜ (registrikood: 12623551) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	25.05.2018
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	25.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 050 674
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-210 230
Kokku	1 840 444
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 840 444
Kokku	1 840 444

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 050 674
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-210 230
Kokku	1 840 444
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 840 444
Kokku	1 840 444

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2975396	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Wodoc OÜ	12325753	Eesti	1063 EUR (Lihtomand)
KMM Investment Group OÜ	12566451	Eesti	375 EUR (Lihtomand)
Osaühing Calisto Holding	11009984	Eesti	750 EUR (Lihtomand)
Rolan Investment OÜ	12104532	Eesti	312 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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