

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** NC Estate OÜ

**registrikood:** 12722253

**tänavatalu nimi,** Tartu mnt 25-33, Novira Plaza  
**maja ja korteri number:**

**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 Nõuded ja ettemaksed             | 7  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 7  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud         | 8  |
| Lisa 5 Kasutusrent                      | 8  |
| Lisa 6 Laenukohustised                  | 9  |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 8 Osakapital                       | 10 |
| Lisa 9 Muud äritulud                    | 10 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud       | 11 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                     | 11 |
| Lisa 12 Intressikulud                   | 11 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                | 11 |
| Aruande allkirjad                       | 13 |

## Tegevusaruanne

NC Estate OÜ on asutatud 2014 aastal, registrikood 12722253. Ettevõtte põhitegevusalaks on hoonestusprojektide arendus.

2017. aastal saadud tulu summas 89 879 eurot ning kulud moodustasid 53 606 eurot, s.h. intressikulud summas 51 762 eurot seega teenitud puhaskasum on 36 273 eurot.

NC Estate OÜ on sõlminud notariaalse lepingu Novira Plaza ärihoones 12 korrusel äriruumide üldpinnaga 387 m<sup>2</sup> soetamiseks. Kinnisvarainvesteeringu väärtus seisuga 31.12.2017a. on 1 282 679 eurot ning saadud üüritulu summas 89 879 eurot.

Majandusaastal ettevõttes töötajad puudusid. Juhatus on kaheliikmeline. Juhatuse liikmetele eraldi tasu juhatuse liikmeks olemise eest ei makstud.

Koostaja

Aleksei Nikolajenko  
Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017       | 31.12.2016       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 23 199           | 14 807           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 6 986            | 3 997            | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>30 185</b>    | <b>18 804</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 282 679        | 1 281 480        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 282 679</b> | <b>1 281 480</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 312 864</b> | <b>1 300 284</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 393 400          | 373 400          | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 59 847           | 62 473           | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>453 247</b>   | <b>435 873</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 752 087          | 793 154          | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>752 087</b>   | <b>793 154</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 205 334</b> | <b>1 229 027</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            | 8       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 68 757           | -6 257           |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 36 273           | 75 014           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>107 530</b>   | <b>71 257</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 312 864</b> | <b>1 300 284</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017          | 2016          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 89 879        | 16 338        | 5       |
| Muud äritulud                               | 0             | 99 040        | 9       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 824        | -15 791       | 10      |
| Muud ärikulud                               | -20           | -4 004        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>88 035</b> | <b>95 583</b> |         |
| Intressikulud                               | -51 762       | -20 569       | 12      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>36 273</b> | <b>75 014</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>36 273</b> | <b>75 014</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

NC Estate OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Majandustehingud on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

NC Estate OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 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 Keskpanka valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused bilansipäeval hinnatakse ümber Eurodesse Euroopa Keskpanka valuutakursside 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.

### Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, 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 "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". 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 laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest 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 finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Soetamisjärgselt kajastatakse laene bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodil.

Finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu finantskohustused kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas.

### Maksustamine

#### 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.

#### Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividendide määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

**Seotud osapooled**

Seotud osapooled

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

OÜ NC Estate käsitleb seotud osapooltena:

\* 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 ärilistele otsustele;

\* eelmise punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

**Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed**

(eurodes)

|                                    | 31.12.2017   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 2 315        | 2 315          |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 2 315        | 2 315          |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 4            | 4              | 3       |
| Deposiit                           | 4 667        | 4 667          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>6 986</b> | <b>6 986</b>   |         |
|                                    |              |                |         |
|                                    | 31.12.2016   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu               | -3 614       | -3 614         |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | -3 614       | -3 614         |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 2 944        | 2 944          | 3       |
| Deposiit                           | 4 667        | 4 667          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>3 997</b> | <b>3 997</b>   |         |

**Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad**

(eurodes)

|                                               | 31.12.2017 |              | 31.12.2016   |
|-----------------------------------------------|------------|--------------|--------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg    | Ettemaks     |
| Käibemaks                                     | 0          | 1 438        | 2 944        |
| Ettemaksukonto jääk                           | 4          |              | 0            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>4</b>   | <b>1 438</b> | <b>2 944</b> |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2015</b>                         | 0         |
| Ostud ja parendused                       | 1 191 476 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 90 004    |
| <b>31.12.2016</b>                         | 1 281 480 |
| Ostud ja parendused                       | 1 199     |
| <b>31.12.2017</b>                         | 1 282 679 |

|                                                | 2017   | 2016   |
|------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 89 879 | 16 338 |

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud soetatud büroopind asukohaga Tartu mnt 25, Tallinn.

## Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2017       | 2016       | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 89 879     | 16 338     | 4       |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |         |
|                                                                         | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Lisa nr |
| 12 kuu jooksul                                                          | 89 879     | 89 532     |         |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 449 395    | 447 600    |         |



## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Tagatiseta laenud                | 393 400    | 393 400                           |                     |             | 6%           | EUR         | 2018        | 13      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 393 400    | 393 400                           |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Pangalaen LHV pangast            | 752 087    | 0                                 | 752 087             |             | 3,6%         | EUR         | 2021        |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 752 087    |                                   | 752 087             |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 145 487  | 393 400                           | 752 087             |             |              |             |             |         |
|                                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Tagatiseta laenud                | 373 400    | 373 400                           |                     |             | 6%           | EUR         | 2017        | 13      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 373 400    | 373 400                           |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Pangalaen LHV pangast            | 793 154    | 0                                 | 793 154             |             | 3,6%         | EUR         | 2021        |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 793 154    | 0                                 | 793 154             |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 166 554  | 373 400                           | 793 154             |             |              |             |             |         |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 1 650         | 1 650          |         |
| Maksuvõlad                       | 1 438         | 1 438          | 3       |
| Muud võlad                       | 49 873        | 49 873         |         |
| Intressivõlad                    | 49 873        | 49 873         | 13      |
| Deposiidid                       | 6 886         | 6 886          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>59 847</b> | <b>59 847</b>  |         |

  

|                                  | 31.12.2016    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 29 210        | 29 210         |         |
| Muud võlad                       | 26 377        | 26 377         |         |
| Intressivõlad                    | 26 377        | 26 377         | 13      |
| Deposiidid                       | 6 886         | 6 886          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>62 473</b> | <b>62 473</b>  |         |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2017     | 2016          |
|------------------------------------------------------------|----------|---------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0        | 90 004        |
| Maaklertasud                                               | 0        | 9 036         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>0</b> | <b>99 040</b> |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2017         | 2016          |
|----------------------------------------|--------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 469          | 478           |
| Notarikulud                            | 0            | 2 483         |
| Alltöövõtutööd                         | 1 200        | 6 800         |
| Maaklretasu                            | 0            | 3 444         |
| Riigilõivud                            | 0            | 2 586         |
| Maamaks                                | 155          | 0             |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>1 824</b> | <b>15 791</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole.

## Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2017          | 2016          | Lisa nr |
|----------------------------|---------------|---------------|---------|
| Intressikulu laenudelt     | 51 762        | 20 569        | 6,13    |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>51 762</b> | <b>20 569</b> |         |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Novira Holding OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik    |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                          | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                          | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja                                             | 0          | 443 272    | 0          | 399 777    |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 1 768      | 0          | -4 365     | 360        |

| 2017             | Saadud laenud | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|------------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja     |               |              |             |             |
| Lühiajaline laen | 20 000        | 6%           | EUR         | 2018        |

| 2016             | Saadud laenud | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|------------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja     |               |              |             |             |
| Lühiajaline laen | 149 000       | 6%           | EUR         | 2017        |

**Ostud ja müügid**

|                                                          | 2017  |        | 2016    |        |
|----------------------------------------------------------|-------|--------|---------|--------|
|                                                          | Ostud | Müügid | Ostud   | Müügid |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 1 200 | 73 058 | 932 953 | 22 390 |

2017. aastal ettevõttes palgalisi või lepingulise töötajaid ei ole ning juhatusel tasu ei makstud.

2017. aastal seotud osapooltega on toimunud tehingud:

Kohustused kokku 443 272 eurot, s.h. saadud lühiajaline laen summas 393 400 eurot (Lisa6), intressimääraga 6% ning intressikohustused summas 49 872 eurot (Lisa7,12).

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2018

**NC Estate OÜ (registrikood: 12722253) 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           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 68 757         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 36 273         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>105 030</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 105 030        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>105 030</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 68 757         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 36 273         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>105 030</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 105 030        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>105 030</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                  | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hoonestusprojektide arendus | 41101      | 89879           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi    | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Novira Holding AS | 12566451                                  | Eesti             | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

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