

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Novira Tartu mnt 83 OÜ

registrikood: 12727351

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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Osakapital	8
Lisa 6 Muud äritulud	9
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Tööjõukulud	9
Lisa 9 Muud ärikulud	9
Lisa 10 Seotud osapooled	9
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Novira Tartu mnt 83 OÜ asutati 29.09.2014a. Tallinnas, äriregistri kood 12727351. Osühingu peamine tegevusala on kinnisvaraarendus.

2016. aastal ettevõtte kogu tegevus oli keskendunud mitteiluruumidega hoone arendamisele firma omanduses oleval kinnistul asukohaga Tartu maantee 83, Tallinnas. 2017.aasta lõpuks on arendustegevus lõppenud. Järgmistel aastatel jääb ettevõtte tagama garantiitööde teostamist välja arendatud ja müüdud pindadel.

	2019	2018
Puhaskasum (- kahjum)	-18 179	-199 890
Käibevara	36 053	56 562
Lühiajalised kohustused	14 914	31 244
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	2,42	1,81
Varad	50 053	84 562
Omakapital	35 139	53 318

Suhtarvude valemid:

*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja= käibevara/lühiajalised kohustused

2019. aastal ettevõttes palgalisi või lepingulisi töötajaid ei olnud ning juhatusele tasu ei makstud.

Koostaja

Aleksei Nikolajenko / Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 480	38 626	
Nõuded ja ettemaksed	14 573	17 936	2
Kokku käibevarad	36 053	56 562	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	14 000	28 000	2
Kokku põhivarad	14 000	28 000	
Kokku varad	50 053	84 562	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	14 914	31 244	4
Kokku lühiajalised kohustised	14 914	31 244	
Kokku kohustised	14 914	31 244	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 818	250 708	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 179	-199 890	
Kokku omakapital	35 139	53 318	
Kokku kohustised ja omakapital	50 053	84 562	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Muud äritulud	0	15 765	6
Mitmesugused tegevuskulud	-4 191	-17 623	7
Muud ärikulud	-14 000	-57 801	9
Ärikasum (kahjum)	-18 191	-59 659	
Intressitulud	12	5 333	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-18 179	-54 326	
Tulumaks	0	-145 564	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 179	-199 890	

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.

Novira Tartu mnt 83 OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, lähtudes soetusmaksumusest. Tegemist on väikeettevõtte lühendatud majandusaasta aruandega vastavalt RTJ15 §59.

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 kohustised hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel hinnatakse ümber ka õiglasest väärtusest 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 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 õiglasest väärtusest, 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 kuludid eraldi kogudes. Arendusprojekti osalisel müügil lähtutakse müüdud kauba kulu määramisel müüdud 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 tavapärases 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 maksamisele kuuluvas 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. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda 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.

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.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale. OÜ Novira Tartu mnt 83 käsitleb seotud osapooltena:

* tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale;

* eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	573	573	0	3
Ettemaksed	28 000	14 000	14 000	
Tulevaste perioodide kulud	28 000	14 000	14 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 573	14 573	14 000	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 936	3 936	0	3
Ettemaksed	42 000	14 000	28 000	
Tulevaste perioodide kulud	42 000	14 000	28 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 936	17 936	28 000	

Tulevaste perioodide kulude all on kajastatud parkimise korraldamise eest makstud tasu summas 28 000 eurot (2018a. 42 000 eurot), leping kehtib 4 aastat.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	8 800
Käibemaks	573	0	3 936	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	573	0	3 936	8 800

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

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

Novira Tartu mnt 83 OÜ hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 877	1 877
Moodustatud remondifond	13 037	13 037
Kokku võlad ja ettemaksed	14 914	14 914
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 444	10 444
Maksuvõlad	8 800	8 800
Moodustatud remondifond	12 000	12 000
Kokku võlad ja ettemaksed	31 244	31 244

Lisa 5 Osakapital (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	6	6
1 osa nimiväärtuses 1 250 eurot; 1 osa nimiväärtuses 375 eurot; 3 osad nimiväärtuses 250 eurot; 1 osa nimiväärtuses 125 eurot.		

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud tulud	0	15 765
Kokku muud äritulud	0	15 765

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	4 191	8 037
Riigilõivud	0	360
Ostetud teenused	0	9 226
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 191	17 623

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole.

Lisa 9 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	21 201	
Lepingutasud	0	10 000	
Kindlustus	0	500	
Moodustatud remondifond	0	12 000	
Muud	14 000	14 100	2
Kokku muud ärikulud	14 000	57 801	

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018
	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48

Laenud

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Lühiajalised laenud	0	540 000	0	3%	EUR	2018

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei ole arvestatud ning lahkumishüvitisi ei ole määratud.

2019.aastal tehinguid seotud osapooltega ei ole.

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2020

Novira Tartu mnt 83 OÜ (registrikood: 12727351) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI NIKOLAJENKO	Juhatuse liige	26.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 818
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 179
Kokku	32 639
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	32 639
Kokku	32 639

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 818
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 179
Kokku	32 639
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	32 639
Kokku	32 639

Sidevahendid

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