

AKTSIASELTS NORAVEST

Harju Maakohus
Registriosakond

Riina Ilter SIISSE TULNUD

KONTROLLITUD 01-08-2006

15

AKTSIASELTS NORAVEST

2005. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:

Lennujaama tee 2
11011 Tallinn

Äriregistri nr.

10715740

Telefon:

6032718

Põhitegevusala:

kinnisvaraarendus

Audiitor:

Toomas Villems

Aruandeaasta algus ja lõpp

01.01.2005-31.12.2005



01-08-2006

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Raamatupidamise aastaaruanne	
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	5-6
Bilanss	7
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaruande lisad	
Lisa 1 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 2. Materiaalne põhivara	11
Lisa 3 Maksud	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Muud võlad	12
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega	
Kasumi jaotamise ettepanek	13
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005. majandusaasta aruandele	14



01-08-2006

2005 majandusaasta tegevusaruanne

AS Noravest põhitegevuseks on kinnisvara arendus. 2001. aastal osteti emaettevõtja poolt antud laenu arvel krunt hoonega Lennujaama tee 2 eesmärgiga ümberehitada antud hoone kaasaegseks 3-tärniga hotelliks.

2004. aasta juuliks lõpetati Ülemiste hotelli ehitus. Hotell anti opereerimiseks OÜ- Ülemiste Hotellile. 2005 aastal anti Ülemiste hotell jätkuvalt opereerimiseks OÜ- Ülemiste hotellile.

2005. aastal maksti juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu 744 800 krooni. Töötasufond moodustas 34 668 krooni, Ettevõttes töötas üks inimene.

USA dollari oluline kasv eesti krooni suhtes ja suurte kohustuste olemasolu USDs viisid kursi muutustest tuleneva kahjumini 15 204 512 krooni ulatuses. Seoses sellega AS omakapital vähenes alla seaduses ettenähtud taset. 2006 aastal dollari kurss alanen ja tänu sellele tekkinud kasumile omakapital saavutas vajaliku taseme. Vältimaks selliseid situatsioone tulevikus ja valuutakursside muutustest tulenevate riskide likvideerimiseks, saavutasime kokkuleppe laenuandjatega laenu üleviimiseks USDst EURi.

Peamised suhtarvud aruandeaasta ja eelneva aasta kohta olid järgmised:

	2005	2004
Käibe kasv	116,8	
Kasumi kasv	-370	227,6
Puhasrentaablus	-238	186,5
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,3	5,8

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2005 – müügitulu 2004) / müügitulu 2004 * 100

□ Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2005 – puhaskasum 2004) / puhaskasum 2004 * 100

□ Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

□ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused



Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Aktsiaselts Noravest on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Aktsiaselts Noravest 2005 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestusprintsüübid ja hindamisalused

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud netosummana.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved kajastatakse eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 krooni ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Kunstiväärtusi ei amortiseerita.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed	10 -33,33 %
--------------------	-------------

Kapitali- ja kasutusrendid

Kasutusrendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul esineb alljärgnev tingimus:

* renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kapitalirendina.

Finantsvarad ja -kohustused

AKTSIASELTS NORAVEST

Harju Maakohus
Registriosakond

Pikaajalised laenukohustused on arvel õiglase väärtusega kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

SISSITULNUD

01-08-2006

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule moodustab ettevõtte kohustusliku reservkapitali kuni see moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist.

Ettevõtte tulu maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele välja makstavaid dividende (23/77 netodividendina väljamakstud summalt).

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel perioodi kasumiaruandes.

Rahavoo aruanne

Rahavoo aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääki.



AKTSIASELTS NORAVEST
BILANSS
(kroonides)

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
01-08-2006

VARAD	<i>Lisa</i>	31.12.2005	31.12.2004 <i>korregeeritud</i>
Käibevara			
Raha		3 510 698	768 278
Nõuded ja ettemaksed	1	1 093 532	854 730
Käibevara kokku:		4 604 230	1 623 008
Põhivara			
Materiaalne põhivara:	2	104 433 052	108 431 227
Põhivara kokku:		104 433 052	108 431 227
VARAD KOKKU		109 037 282	110 054 235
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4	1 062 945	277 363
Lühiajalised kohustused kokku:		1 062 945	277 363
Pikaajalised kohustused		115 174 014	99 933 314
Pikaajalised kohustused kokku:	5	115 174 014	99 933 314
Omakapital			
Aksiakapital		1 600 000	1 600 000
Kohustuslik reservkapital		160 000	138 208
Elmiste perioodide jaotamata kasum		8 083 558	1 795 874
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-17 043 235	6 309 476
Omakapital kokku:		-7 199 677	9 843 558
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		109 037 282	110 054 235



01-08-2006

AKTSIASELTS NORAVEST
KASUMIARUANNE
(kroonides)

	<i>Lisa</i>	2005	2004
Müügitulu	6	7 158 182	3 383 129
Muud äritulud		0	9 000
Äritulud kokku		7 158 182	3 392 129
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		1 213 860	680 845
Mitmesugused tegevuskulud		1 502 853	1 528 801
Tööjõu kulud		779 468	1 065 408
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2	5 511 290	2 772 833
Muud ärikulud		27 703	17 691
Ärikulud kokku		9 035 174	6 065 578
Ärikasum (-kahjum)		-1 876 992	-2 673 449
Finantstulud ja kulud			
Intressikulu		-2	-1 723 747
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-15 204 512	10 706 672
Muud finantstulud ja -kulud		38 271	0
Kokku finantstulud		-15 166 243	8 982 925
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		-17 043 235	6 309 476
Aruandeaasta puhaskahjum		-17 043 235	6 309 476



AKTSIASELTS NORAVEST
RAHAVOOGUDE ARUANNE
(kroonides)

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
01-08-2006

	Lisa	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
Ärikahjum		-1 876 992	-2 673 449
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	2	5 511 290	2 772 833
Äritegevusega seotud nõuete muutus		-238 802	1 101 670
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		785 582	-4 629 191
Makstud intressid		-2	0
Saadud intressid		38 271	126 860
Kokku rahavood äritegevusest		4 219 347	-3 301 277
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	2	-1 513 113	-69 451 974
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 513 113	-69 451 974
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laenu tagasimaksed		0	-12 074 794
Saadud laenu		0	83 957 783
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		0	71 882 989
Rahavood kokku		2 706 234	-870 262
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		 768 278	 1 593 859
 Raha ja raha ekvivalentide muutus		 2 706 234	 -870 262
Valuutakursi muutuste mõju		36 186	44 681
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 510 698	768 278



AKTSIASELTS NORAVEST
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	<i>Aktiakapital</i>	<i>Kohustuslik reserv</i>	<i>Eelmiste per. kasum/kahjum</i>	<i>Aruandeaasta kasum/kahjum</i>	<i>Kokku</i>
31.12.2003	1 600 000	41909	-33 799	1 925 972	3 534 082
Kasumi ümberkanne		96 299	1 829 673	-1 925 972	0
Aruandeaasta kasum				6 309 476	6 309 476
31.12.2004	1 600 000	138 208	1 795 874	6 309 476	9 843 558
Kasumi ümberkanne		21 792	6 287 684	-6 309 476	0
Aruandeaasta kahjum				-17 043 235	-17 043 235
Saldo 31.12.2005	1 600 000	160 000	8 083 558	-17 043 235	-7 199 677

Bilansipäeva seisuga ettevõtte omakapital -7 199 677 krooni

AKTSIASELTS NORAVEST
ARUANDE LISAD

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-08-2006

LISA 1

Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Ostjatelt laekumata arved	624 351	388 232
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3)	118 607	13 286
Muud lühiajalised nõuded	1 272	141
Ettemakstud kulud	349 302	453 071
Kokku	1 093 532	854 730

Materiaalne põhivara

LISA 2

	Maa ja ehitised	Lõpetamata ehitus	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus				
Soetusmaksumus 31.12.2002	11 521 064	1 868 450	0	13 389 514
Soetatud 2003	0	28 337 052	29 636	28 366 688
Soetusmaksumus 31.12.2003	11 521 064	30 205 502	29 636	41 756 202
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	0	0	-4 116	-4 116
Jääkmaksumuses 31.12.2002	11 521 064	1 868 450		13 389 514
Jääkmaksumuses 31.12.2003	11 521 064	30 205 502	25 520	41 752 086
Soetatud aruandeperioodil	96 450 686	-30 205 502	3 206 792	69 451 976
Soetusmaksumus 31.12.2004	107 971 750	0	3 236 428	111 208 178
Arvestatud kulum	-2 448 966		-323 867	-2 772 833
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-2 448 966	0	-327 984	-2 776 950
Jääkmaksumus 31.12.2004	105 522 784	0	2 908 444	108 431 227
Soetatud 2005	0	1 513 113	0	1 513 113
Soetusmaksumus 31.12.2005	107 971 750	1 513 113	3 236 428	112 721 291
Arvestatud kulum	-4 897 933		-613 357	-5 511 290
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-7 346 899	0	-941 341	-8 288 240
Jääkmaksumus 31.12.2005	100 624 851	1 513 113	2 295 087	104 433 052

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 EEK.

Maa ja ehitiste koosseisus on kinnistu hinnaga 11 521 064 EEK.

Maad ei amortiseerita.

Maksuvõlad

LISA 3

Maksuliik	31.12.2005	31.12.2004
	Ettemaks	Võlg
Uksikisiku tulumaks	0	12 197
Sotsiaalmaks	0	18 150
Töötuskindlustusmaks	0	30
Kohustuslik kogumispensionimakse	0	760
Käibemaks	118 607	0
Kokku	118 607	31 137

Võlad ja ettemaksed

LISA 4

	31.12.2005	31.12.2004
Võlad tarnijatele	1 022 602	226 182
Võlad töövõtjatele	9 205	6 727
Maksuvõlad (lisa 3)	31 137	44 454
Võlad ja ettemaksed kokku	1 062 945	277 363

Muud võlad

LISA 5

	Tagasimakse tähtaeg üle 5 aasta saldo 31.12.2005	saldo 31.12.2004
Võlad emajärgsele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	111 213 170	96496614
Intressivõlad	3 960 844	3436700
Kokku muud võlad	115 174 014	99 933 314

Pikaajaline laen emajärgsele 8 412 150 USD hinnatuna bilansipäeva Eesti Panga valuutakursiga 111 213 170 krooni.
Kurs bilansipäeval 13.22060. 2005. aastal laenu realselt juurde ei saadud. Kohustuse suurenemine tuleneb l
laenusaldo korrigeerimisest bilansipäeva valuutakursiga.
2005. aastal vastavalt kokkuleppele intressi ei arvestatud.

Viitintressid	2002	49255,35 USD
Viitintressid	2003	89013,4 USD
Viitintressid	2004	161327,65 USD
Kokku viitintressid	299596,4 USD	korrigeeritud kursivahedega bilansipäeva seisuga 3 960 844 krooni.
Laenuperiood on 12 aastat ja aastaintress 4%+LIBOR USD.		

LISA 6

Müügitulu

1) Noravest AS müügitulu jaguneb järgnevalt:

	2005	2004
Eesti	7 158 182	3 383 129
Kokku:	7 158 182	3 383 129

2) ning tegevusalade lõikes järgnevalt:

Hotelli rent	5 926 675	2 702 284
Sihtfinantseerimine	0	9 000
Vahendatud teenused	1 231 507	680 845
Kokku:	7 158 182	3 392 129

Kasutusrent

LISA 7

2004. aastal võeti kasutusrendile sõiduauto

Maksed	2004	2005	2006	2007	2008
	460 818	254 127	252 692	251 203	187 390

Tehingud seotud osapooltega

LISA 8

Emajärgsele saadud pikaajalist laenu summas 8 412 150 USD, korrigeeritud bilansipäeva seisuga
111 213 170 krooni. (Vt. lisa 5).

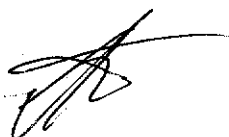
Vastavalt pooltevahelisele kokkuleppele peatati 2005.a. ajutiselt intresside arvestamine.



Kasumi jaotamise ettepanek.

.....

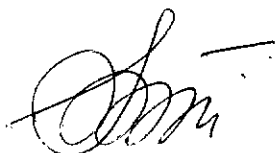
Jaotamisele kuuluvat kasumit ei ole.



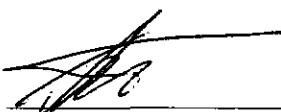
**JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2005
MAJANDUSAASTA ARUANDELE.**

AS Noravest majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku otsusega, allkirjustame ...30.06... 2006.

Juhatuse liikmed:

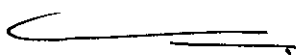


Igor Piotrovski
Isikukood 36004170318



Andrus Savitski
Isikukood 36206040297

Nõukogu liikmed:



Marcus Weber



Urs Adolf Kälin



Sergei Bobkin
Isikukood 37010060281

AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS**AS NORAVEST AKTSIONÄRIDELE**

Olen kontrollinud AS NORAVEST 31.12.2005.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi Auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks AS NORAVEST raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et AS NORAVEST Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2005.a. bilansi mahuks 109,037,282 krooni ning 2005.a. finantstulemuseks 17,043,235 krooni kahjumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS NORAVEST finantsseisundit seisuga 31.12.2005.a. ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Kuna AS-I NORAVEST on 31.12.2005.a. seisuga netovara vähem kui pool osakapitalist, tuleb osanikel aastaaruande kinnitamisest tulenevalt Äriseadustiku §-st 176 otsustada, kas:

1. suurendada osakapitali või võtta tarvitusele muud abinõud, mille tulemusena osatüingu netovara suurus moodustaks vähemalt poole osakapitalist (mitte alla 800 000 krooni);
2. lõpetada tegevus likvideerimise, ühinemise, jagunemise või ümberkujundamise teel;
3. esitada pankrotiavaldus.

Tallinnas, 30. juunil 2006.a.

Toomas Villem
Vannutatud audiitor

