

NORAVEST AS

Tallinn Lennujaama
Registri osakond
SISSE TULNUD

11 -08- 2005

L-15

KONTROLLITUD

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus 1.jaanuar 2004 ja lõpp 31.detsember 2004

AKTSIASELTS NORAVEST

Registrikood 10715740

Lennujaama tee 2, Tallinn 11101

Tel 603 2 718

Fax 603 2 601

Kinnisvaraarendus

Dokumentide loetelu:

Audiitori järeldusotsus

Andrus Savitski
Juhatuse liige



NORAVEST AS

11 -08- 2005

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Raamatupidamise aastaaruanne	
Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	5-6
Bilanss	7
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	
Lisa 1 Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11
Lisa 2. Materiaalne põhivara	11
Lisa 3 Maksuvõlad	11
Lisa 4 Võlad emattevõtjale	11
Lisa 5 Müügitulu	12
Lisa 6 Tehingud seotud osapooltega	12
Lisa 7 Kasutusrent	12
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	13
Juhatuse allkirjad 2004 majandusaasta aruandele	14



11-08-2005

2004 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.

2004. aastal maksti juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu 807 516 krooni. Töötasufond moodustas 257 892 krooni,. Ettevõttes töötas 3 inimest.



NORAVEST AS

Tallinn, Eesti Vabariik
Registrite ja
SISSE TULNUD

11-08-2005

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. Noravest AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Andrus Savitski
Juhatuses liige



Noravest AS 2004 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:

NORAVEST AS

11-08-2005

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

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kapitalirendina.

Finantsvarad ja -kohustused

Pikaajalised laenukohustused on arvel õiglase väärtusega kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

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.

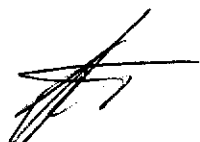
Ettevõtte tulu maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele välja makstavaid dividende (24/76 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.

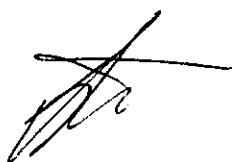


AS NORAVEST
BILANSS
(kroonides)

Talituse juhtkord
Revisjokontroll
SISSE TULNUD

11-08-2005

AKTIVA	<i>Lisa</i>	31.12.2004	31.12.2003
Käibevara			
Raha ja pangakontod		768 278	1 593 859
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		388 232	0
Viitlaekumised		141	261
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	13 286	1 945 216
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		450 990	10 923
Kokku		464 276	1 956 139
Ettemaksed tarnijatele		2 081	0
Käibevara kokku:		1 623 008	3 550 259
Põhivara			
Materiaalne põhivara:			
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)	2	107 971 748	11 521 064
Muu materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)		3 236 428	29 636
Põhivara akumuleeritud kulum (miinus)		-2 776 949	-4 116
Lõpetamata põhivara ja ettemaksed põhivara eest		0	30 205 502
Põhivara kokku:		108 431 227	41 752 086
AKTIVA KOKKU		110 054 235	45 302 345
PASSIVA			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Võlad tarnijatele		226 182	3 383 480
Maksuvõlad	3	44 454	23 265
Viitvõlad:			
Võlad töövõtjatele		6 727	8 559
Muud viitvõlad		0	1 491 250
Kokku			
Lühiajalised kohustused kokku:		277 363	4 906 554
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlad			
Võlad emajärgsele ja teistele kons.grupi ettevõtjale	4,6	99 933 314	36 861 709
Pikaajalised kohustused kokku:		99 933 314	36 861 709
Omakapital			
Aktiivkapital		1 600 000	1 600 000
Kohustuslik reservkapital		138 208	41 909
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1 795 874	-33 799
Aruandeaasta kasum (kahjum)		6 309 476	1 925 972
Omakapital kokku:		9 843 558	3 534 082
PASSIVA KOKKU		110 054 235	45 302 345



AS NORAVEST
 KASUMIARUANNE
 (kroonides)

11 -08- 2005

	<i>Lisa</i>	31.12.2004	31.12.2003
Müügitulu	5	3 383 129	0
Muud äritulud		9 000	0
Äritulud kokku		3 392 129	0
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		680 845	0
Mitmesugused tegevuskulud		1 528 801	507 652
Tööjõu kulud		1 065 408	516 199
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2	2 772 833	4 116
Muud ärikulud		17 691	16 100
Ärikulud kokku		6 065 578	1 044 067
Ärikasum (-kahjum)		-2 673 449	-1 044 067
Finantstulud ja kulud			
Intressikulud (tulud)		-1 850 607	-1 104 621
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		10 706 672	4 059 062
Muud finantstulud ja -kulud		126 860	15 598
Kokku finantstulud		8 982 925	2 970 039
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		6 309 476	1 925 972
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		6 309 476	1 925 972



AS NORAVEST
RAHAVOOGUDE ARUANNE
(kroonides)

Tallinna Linnakohtus
Raamatupidajad
SISSE TULNUD

11 -08- 2005

<i>Lisa</i>	<i>31.12.2004</i>	<i>31.12.2003</i>
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)	-2 673 449	-1 044 067
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum	2 2 772 833	4 116
Äritegevusega seotud nõuete muutus	1 101 670	-1 866 505
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-4 629 191	4 723 140
Saadud intressid	126 860	15 598
Kokku rahavood äritegevusest	-3 301 277	1 832 282
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	2 -69 451 974	-28 366 688
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-69 451 974	-28 366 688
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laenu tagasimaksed	-12 074 794	0
Saadud laenu	83 957 783	28 145 720
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	71 882 989	28 145 720
Rahavood kokku	-870 262	1 611 314

Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 593 859	431 606
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-870 262	1 611 314
Valuutakursi muutuste mõju	44 681	-449 061
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	768 278	1 593 859



AS NORAVEST
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tallinn, 11.08.2005
Kõigile omanikele
SISSE TULNUD

11-08-2005

	Aksiakapital	Kohustuslik reserv	Eelmiste per. kasum/kahjum	Aruandeaasta kasum/kahjum	Kokku
31.12.2001	400 000	0	0	-830 064	-430 064
Aksiakapitali suurendamine	1 200 000				1 200 000
Kasumi ümberkanne			-830 064	830 064	0
Aruandeaasta kasum	0			838 173	838 173
31.12.2002	1 600 000		-830 064	838 173	1 608 109
Kasumi ümberkanne		41 909	796 265	-838 173	0
Aruandeaasta kasum				1 925 972	1 925 972
31.12.2003	1 600 000	41 909	-33 799	1 925 972	3 534 082
Kasumi ümberkanne		96 299	1 829 673	-1 925 972	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)				6 309 476	6 309 476
31.12.2004	1 600 000	138 208	1 795 874	6 309 476	9 843 558

Ettevõtte jaotamata kasum (arvesse võttes kohustuslikku eraldist reservkapitali)

moodustas seisuga 31.12.2004.a. 8 092 558 krooni

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendina välja maksta maksimaalselt

6 150 344 krooni. Dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaksukohustus 1 942 214 krooni

2004 aasta puhaskasumist tuleb moodustada kohustuslik reservkapital 21 792 krooni.



AS NORAVEST
ARUANDE LISAD

Taastumise ja likviidsuse
indeksid 2004-2005
SISSE TULNUD

11. LISA 1 2005

Maksude ettemaksed ja tagasinõuded

Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31.12.2004	31.12.2003
Käibemaksu ettemaks	13 286	1 945 216
Kokku	13 286	1 945 216

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	96 450 685	-30 205 502	3 206 792	69 451 975
Soetusmaksumus 31.12.2004	107 971 748	0	3 236 428	111 208 177
Arvestatud kulum	-2 448 966		-323 867	-2 772 833
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-2 448 966		-327 983	-2 776 949
Jääkmaksumus 31.12.2004	105 522 782		2 908 445	108 431 227

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

Maksuvõlad	31.12.2004	31.12.2003
Üksikisiku tulumaksu võlgnevus	18 961	9 841
Sotsiaalmaksu võlgnevus	25 080	13 200
Töötuskindlustus	413	224
Kokku	44 454	23 265

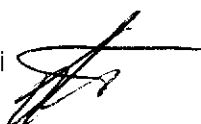
Võlad tütar- ja emaettevõtjale

LISA 4

Pikaajaline laen emaettevõtjalt 8 412 150 USD hinnatuna bilansipäeva Eesti Panga valuutakursiga

96 496 614 EEK. Laenu periood on 12 aastat ja aastaintress 4 % + LIBOR USD.

Kurss bilansipäeval 31.12.2004 11,47110



Müügitulu
Müügitulu

AS NORAVEST
ARUANDE LISAD

LISA 5

1) Noravest AS müügitulu jaguneb järgnevalt:

	2004	2 003
Eesti	3 383 129	0
Kokku:	3 383 129	0

2) ning tegevusalade lõikes järgnevalt:

Hotelli rent	2 702 284	0
Vahendatud teenused	680 845	0
Kokku:	3 383 129	0

Talituse lüpskoht
Revisiooni poolt
SISSE TULNUD

11 -08- 2005

Tehingud seotud osapooltega

LISA 6

Viitintressid 31.12.2002 (49 255,35 USD)

611 239 EEK

Viitintressid 31.12.2003 (89013,40 USD)

1 104 621 EEK

Viitintressid emaettevõtjale KOKKU 138268,75 USD

1 715 860 EEK (aruanne 2003)

Korrigeeritud bilansipäeva kursiga 11,4711

1 586 095

Laenu jääk emaettevõtjale 31.12.2003 2 832 150 USD

35 145 849 EEK

2004. aastal saadud emaettevõtjalt laenu 6 525 000 USD

2004 aastal tagastatud laenu 945 000 USD

31.12.2004 laenu jääk emaettevõtjale 8 412 150 USD

bilansipäeva kursiga korrigeeritult

96 496 614 EEK

Kasutusrent

LISA 7

2004. aastal võeti kasutusrendile sõiduauto

Maksed

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



Talmehele
Revisiooni
SISSE TULNUD

11-08-2005

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Moodustada kohustuslik reservkapital summas 21 792 krooni,

Ülejäänud kasum summas 6 287 684.- krooni jätta jaotamata.

Andrus Savitski
Juhatuseliige



11-08-2005

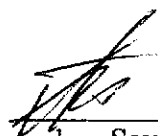
**JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2004
MAJANDUSAASTA ARUANDELE.**

AS Noravest majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku otsusega, allkirjustame 30.06 2005.

Juhatuse liikmed:

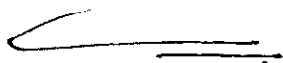


Igor Piotrovski
Isikukood 36004170318



Andrus Savitski
Isikukood 36206040297

Nõukogu liikmed:



Marcus Weber



Urs Adolf Kälin



Sergei Bobkin
Isikukood 37010060281



AS NORAVESTTallinna Linnaekohus
Rahandussektsioon
SISSETULNUD**AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS**
31.12.2004.a. lõppenud rahandusaasta
audiitorkontrolli läbiviimise kohta

11-08-2005

Olen kontrollinud AS NORAVEST 31.12.2004.a. lõppenud rahandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet vastavuses Eesti Vabariigi Auditeerimiseeskirjaga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. 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 arvestus-põhimõtete 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 2004.rahandusaasta finantstulemuseks 6 309 476 krooni puhaskasumit ja bilansi üldsummaks seisuga 31.12.2004.a. 110 054 235 krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS NORAVEST 2004.rahandusaasta puhaskasumit, finantsseisundit ja rahavoogusid seisuga 31.12.2004.a.

Tallinnas, 30.juunil 2005.a.

Toomas Villems
Vannutatud audiitor