

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Noblessner OÜ

registrikood: 11265753

tänavatalu nimi, Kopli 103

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11712

telefon: +372 6102416

faks: +372 6102999

e-posti aadress: invest@blrt.ee

veebilehe aadress: www.blrt.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Materiaalne põhivara	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Üldhalduskulud	12
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ BLRT INVEST on BLRT Grupp AS kontserni tütarettevõtte, mille asutati 07.06.2006.a. eesmärgiga koondada tütarettevõtte alla kogu AS BLRT Grupp kinnisvaraala tegevus. Ettevõtte tegevusaladeks on:

- Kinnisvara ost, müük, vahendamine ja haldamine;
- Kinnisvara hooldamine ja teenindamine.
- Pakkuda kinnisvarateenust grupi ettevõtetele Eestis, Lätis ja Leedus.
- Arendada olemasolevaid kinnistuid ja osta uusi nii Eestis kui ka Lätis ja Leedus kasvatamiseks kvaliteetset kinnisvaraportfelli.

2008. aastal süvenenud globaalne majanduskriis ning eriti negatiivsed väljavaated kinnisvarasektoris tekitasid olukorra, kus arendustegevuse jätkamine põhiliselt Noblessneri Kvartali projektiga ei olnud majanduslikult ega ka sisuliselt otstarbekas.

2009.a tehti juhatus poolt aktsionäridele ettepanek AS BLRT INVESTi majandustegevus ajutiselt peatada. Aktsionäride koosolekul see ettepanek kinnitati ja juhatus sai volitused vastavate toimingute teostamiseks. Lepingulised kohustused AS BLRT INVESTi poolt võttis üle BLRT GRUPP AS.

2010.a. oli kujundatud AS BLRT Invest aktsiaseltsist ümber osaühinguks ja oli muudetud osakapital. Alates 29.12.2010.a. osakapitali suurus on 2 500 euro.

Alates 08.02.2012.a. OÜ BLRT INVEST oli muutunud oma ärinime OÜ Noblessner ärinimele.

Tulud, kulud ja kasum

2012. aastal on Noblessner OÜ müügitulu 10 270 euro. Üldhalduskulud olid 62 585euro (2011.a. - 133 euro). Firma ärikahjum kujunes 52 315euro (2011.a. - 133 euro).

Personal

Noblessner OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 0 töötajat (2011.a. 0). 2012. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 0 euro (2011.a. 0 euro).

Ettevõtte juhatuse töötasud moodustasid majandusaastal 0 euro (2011.a. 0 euro).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	381	970	
Nõuded ja ettemaksed	428	0	2
Kokku käibevara	809	970	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	537	0	3
Kokku põhivara	537	0	
Kokku varad	1 346	970	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	43 318	0	4
Võlad ja ettemaksed	16 076	6 703	5
Kokku lühiajalised kohustused	59 394	6 703	
Kokku kohustused	59 394	6 703	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Ülekurss	52 408	52 408	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-60 641	-60 510	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 315	-131	
Kokku omakapital	-58 048	-5 733	
Kokku kohustused ja omakapital	1 346	970	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	10 270	0	7
Brutokasum (-kahjum)	10 270	0	
Üldhalduskulud	-62 585	-133	8
Ärikasum (kahjum)	-52 315	-133	
Finantstulud ja -kulud	0	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-52 315	-131	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 315	-131	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-52 315	-133
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	204	0
Kokku korrigeerimised	204	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-428	15 013
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-113 871	-17 000
Kokku rahavood äritegevusest	-166 410	-2 120
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-740	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-740	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	166 561	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	2
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	166 561	2
Kokku rahavood	-589	-2 118
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	970	3 088
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-589	-2 118
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	381	970

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 500	52 408	-60 510	-5 602
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-131	-131
31.12.2011	2 500	52 408	-60 641	-5 733
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-52 315	-52 315
31.12.2012	2 500	52 408	-112 956	-58 048

Täiendav informatsioon omakapitali komponentide kohta on avalikustatud lisas 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Noblessner OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Noblessner OÜ arvestusvaluutaks on euro, kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 640 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse

hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavate varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglane väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel ettevõtete ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande samal real, kus on allahinnatud vara või raha genereeriva üksuse moodustavate varade amortisatsioonigi kajastatud.

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotol põhivaraks, mida kajastatakse bilansis eraldi real käibevara rühmas. Müügiotol põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Seadmed 20 %
- Arvuti 33 %
- Muu inventar 20 %

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida ettevõtte saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Rendid

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega. Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2012.a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 21/79 ning alates 1. jaanuarist 2013.a on maksumääraks samuti 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalselt tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Juhul, kui ettevõtte on kauba müümisega seoses ka müüdava kauba paigaldamise kohustus ja see moodustab olulise osa tehingu maksumusest, kajastatakse tulu pärast paigaldamisprotsessi lõpetamist. Erandina kajastatakse tulu kohe peale kauba ostjale üleandmist juhul, kui paigaldamine ei ole oma olemuselt keeruline ja töömahukas.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	428	428	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	428	428	0	0

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	740	740	740
Akumuleeritud kulum	-203	-203	-203
Jääkmaksumus	537	537	537

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinnas

	2012	
Masinad ja seadmed	740	
Muud masinad ja seadmed	740	
Kokku	740	

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Emaettevõtjalt	43 318	43 318		
Lühiajalised laenud kokku	43 318	43 318		
Laenukohustused kokku	43 318	43 318	0	0

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 928	2 928	0	0
Muud võlad	670	670	0	0
Võlad seotud osapooltele	12 478	12 478	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	16 076	16 076	0	0

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	670	670	0	0
Võlad seotud osapooltele	6 033	6 033	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	6 703	6 703	0	0

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 500 euro. Ettevõtte jaotamata kahjum seisuga 31.12.2012. a. moodustab -112 956 euro (31.12.2011: -60 641 euro).		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	10 270
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 270
Kokku müügitulu	10 270
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Kinnisvara üürile andmine	10 270
Kokku müügitulu	10 270

Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	2 430	0
Energia	1 900	0
Elektrienergia	1 526	0
Soojusenergia	374	0
Mitmesugused bürookulud	467	0
Lähetuskulud	829	0
Amortisatsioonikulu	204	0
Joogivesi	86	0
Side	540	0
Pangateenused	59	0
Juriidilised kulud	36	0
Perioodika	90	0
Reklaam	484	0
Riigilõivud	18	0
Projektijuhtimine	45 875	0
Ehitus- ja kinnisvara hoolduse kulud	9 337	0
Muud kulud	230	133
Kokku üldhalduskulud	62 585	133

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	0	2
Kokku finantstulud ja -kulud	0	2

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	BLRT GRUPP AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	EESTI
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	BLRT GRUPP AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	EESTI

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	55 326	0	6 033
Tütarettevõtjad	0	470	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	670	0	670

2012	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	2 462	0
Tütarettevõtjad	3 319	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2013

Noblessner OÜ (registrikood: 11265753) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANATOLI ONOLOV	Juhatuse liige	28.03.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-60 641
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 315
Kokku	-112 956
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-112 956
Kokku	-112 956

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10270	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
BLRT Grupp Aktsiaselts	10068499	Kopli 103, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6102326
Telefon	+372 6102416
Faks	+372 6102999
E-posti aadress	invest@blrt.ee
Veebilehe aadress	www.blrt.ee