

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: NCC Rannaõue Tähekode OÜ

registrikood: 12007220

tänavanimi, maja number: Kalasadama 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10415

telefon: +372 6274855

e-posti aadress: elamuehitus@ncc.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 Raha	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused	14

Tegevusaruanne

NCC Rannaõue Tähekodu OÜ asutati 15. oktoobril 2010 aastal. Ühingu osad on registreeritud Eesti Väärtpaberite Keskregistris. Osaühingu tegevusaladeks on kinnisvaraarendusprojektide teostus ja arendamine.

2010. aasta jooksul toimus NCC kui kontserni kinnisvaraarendusega seotud tegevuse põhjalik ümberstruktureerimine.

Tuginedes NCC Elamuarendus OÜ ainuosaniku NCC AB otsusele 21. oktoobrist 2010 toimus NCC Elamuarendus OÜ jagunemine eraldumise teel mitmesse erinevasse NCC Elamuarendus OÜ ainuomanduses olevasse äriühingusse. Jagunemisleping on sõlmitud 03.11.2010 ja jagunemisotsus on vastu võetud 18.11.2010. Jagunemislepingu alusel anti osa NCC Elamuarendus OÜ varadest üle omandavale ühingule NCC Rannaõue Tähekodu OÜ-le. 03.11.2010 sõlmitud osaühingu osa müügilepingu alusel müüs NCC Elamuarendus OÜ NCC Rannaõue Tähekodu OÜ osa NCC AB-le. 01.01.2011 müüs NCC AB NCC Rannaõue Tähekodu OÜ osa SIAB Investment AB-le.

NCC Rannaõue Tähekodu OÜ-le kuulub kinnistu aadressil Rannamõisa tee 1 A , mille detailplaneeringu koostamine oli ühingu põhiliseks tegevuseks 2012 aastal ja mille menetlemist jätkatakse ka 2013. aastal. Ettevõtte müügitulu 2012.aastal puudus ja põhiliselt laenuintressidest põhjustatud kahjum oli 71 541 eurot.

2012. aastal ei olnud ettevõtte töötajaid ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	37	1 523	2
Nõuded ja ettemaksed	931	1 094	3
Varud	3 670 157	3 644 806	4
Kokku käibevara	3 671 125	3 647 423	
Kokku varad	3 671 125	3 647 423	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 940 940	2 843 922	5
Võlad ja ettemaksed	3 000	4 775	6
Kokku lühiajalised kohustused	2 943 940	2 848 697	
Kokku kohustused	2 943 940	2 848 697	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Ülekurss	445 066	445 066	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	351 160	437 274	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-71 541	-86 114	
Kokku omakapital	727 185	798 726	
Kokku kohustused ja omakapital	3 671 125	3 647 423	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	15.10.2010 - 31.12.2011	Lisa nr
Muud äritulud	12	0	
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	25 351	24 808	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-25 351	-24 808	8
Mitmesugused tegevuskulud	-9 446	-12 678	9
Ärikasum (kahjum)	-9 434	-12 678	
Finantstulud ja -kulud	-62 107	-73 436	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-71 541	-86 114	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-71 541	-86 114	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	15.10.2010 - 31.12.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-9 434	-12 678	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	3 619 998	7
Kokku korrigeerimised	0	3 619 998	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	163	-1 094	3
Varude muutus	-25 351	-3 644 806	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 485	1 485	6
Kokku rahavood äritegevusest	-36 107	-37 095	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	59 754	63 393	5
Saadud laenude tagasimaksed	-25 050	-25 500	5,11
Makstud intressid	-83	-1 775	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	34 621	36 118	
Kokku rahavood	-1 486	-977	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 523	2 500	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 486	-977	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	37	1 523	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
15.10.2010	2 500	0	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-86 114	-86 114
Muud muutused omakapitalis	0	445 066	437 274	882 340
31.12.2011	2 500	445 066	351 160	798 726
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-71 541	-71 541
31.12.2012	2 500	445 066	279 619	727 185

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

NCC Rannaõue Tähekode OÜ 2012 majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt: korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga). Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdsväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenu), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil ehitatud kortereid, arendusootel kinnistuid ning arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja 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 kulusid eraldi kogudes. Arendusprojekti osalisel müügil lähtutakse müüdüd kauba kulu määramisel müüdüd osa müügitulu ja kogu projekti hinnangulise müügitulu proportsioonist. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasest 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 "Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus".

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapooltele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Juhul kui ettevõtte on jaotamiskõlblikku kasumit esitatakse maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

NCC Rannaõue Tähekode OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegevjuhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule enne 01.01.2011 registreeritud ettevõtted on kohustatud moodustama kohustusliku reservkapitali. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest.

Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	37	1 523
Kokku raha	37	1 523

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	931	1 094
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	931	1 094

Maksude ettemaksed sisalduvad bilansikirjel "Nõuded ja ettemaksed".

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arendustegevusega seotud kinnistud	3 549 996	3 549 996
Pooleliolevad projektid	120 161	94 810
Kokku varud	3 670 157	3 644 806

NCC Elamuarendus OÜ jagunemise käigus 3.11.2010 anti NCC Rannaõue Tähekode OÜ-le üle varusid 3 619 998 euro väärtuses. Varudele kapitaliseeriti 15.10.2010-31.12.2011 täiendavaid kulusid 24 808 ja 2012. aastal 25 351 euro väärtuses.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 940 940	2 940 940			2,16%	EUR	14.01.2013
Lühiajalised laenud kokku	2 940 940	2 940 940					
Laenukohustused kokku	2 940 940	2 940 940	0	0			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 843 922	2 843 922			2,45%	EUR	2012 I kvartal
Lühiajalised laenud kokku	2 843 922	2 843 922					
Laenukohustused kokku	2 843 922	2 843 922	0	0			

NCC Elamuarendus OÜ jagunemise käigus 03.11.2010 anti NCC Rannaõue Tähekode OÜ-le üle NCC Treasury AB laen summas 2 737 657 eurot. Eelmise majandusaasta jooksul võeti NCC Treasury AB-lt täiendavalt laenu 103 115 eurot (millest 68 372 euro ulatuses konverteeriti laenukohustuseks tekkinud intressivõlg). Arvestuslik intress majandusaasta eest oli 73 195 eurot, millest 31.12.2011 oli tasumata 3 287 eurot. NCC Treasury AB laenu intressimäär jäi vahemikku 2,02 - 2,45%.

NCC Elamuarendus OÜ-lt on 2011. aasta jooksul laenu võetud 28 650 eurot ja tagasi makstud 25 500 eurot. Arvestuslik intress majandusaasta eest on 243 eurot, millest 31.12.2011 on tasumata 4 eurot. NCC Elamuarendus OÜ laenu intressimäär jäi vahemikku 2,08 - 2,45%.

2012. aastal võeti NCC Treasury AB-lt täiendavalt laenu 100 168 eurot (millest 62 168 euro ulatuses konverteeriti laenukohustuseks tekkinud intressivõlg). Arvestuslik intress majandusaasta eest oli 61 881 eurot, millest 31.12.2012 oli tasumata 3 000 eurot. NCC Treasury AB laenu intressimäär jäi 2012. aastal vahemikku 1,86 - 2,45%.

NCC Elamuarendus OÜ-lt on 2012. aasta jooksul täiendavalt laenu võetud 21 900 eurot (millest 146 euro ulatuses konverteeriti laenukohustuseks tekkinud intressivõlg) ja aasta lõpuks on kogu laen summas 25 050 tagastatud. Arvestuslik intress majandusaasta eest on 226 eurot. NCC Elamuarendus OÜ laenu intressimäär jäi 2012. aastal vahemikku 1,86 - 2,45%.

Intressivõlgade saldo on toodud lisas 6 ja 11 ning intressikulud kokku lisas 10.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	0	0	0	0	11
Muud võlad	3 000	3 000	0	0	
Intressivõlad	3 000	3 000	0	0	5,11
Kokku võlad ja ettemaksed	3 000	3 000	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 485	1 485	0	0	11
Muud võlad	3 290	3 290	0	0	
Intressivõlad	3 290	3 290	0	0	5,11
Kokku võlad ja ettemaksed	4 775	4 775	0	0	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

NCC Rannaõue Tähekode OÜ ainoosanikuks oli 15.10.2010 NCC Elamuarendus OÜ, kes müüs 3.11.2010 osaluse NCC AB-le. NCC Elamuarendus OÜ jagunemise käigus 3.11.2010 anti NCC Rannaõue Tähekode OÜ-le üle varasid summas 3 619 998, kohustusi summas 2 737 657, ülekurs summas 445 066 ja eelmiste perioodide jaotamata kasum summas 437 274 eurot. Üleantud äritegevusega seotud varade ja kohustuste vahe on rahavoogude aruandes kajastatud real "Muud korrigeerimised". Jagunemise käigus üleantud varade ja kohustuste kohta on toodud täiendav informatsioon lisades 4 ja 5.

1.01.2011 sai ettevõtte uueks omanikuks SIAB Investment Aktiebolag.

31.12.2011. seisuga oli ettevõttel jaotamata kasumit 351 160 eurot, mis oleks võimaldanud dividendidena välja maksta 277 416 eurot, millelt oleks tulnud maksta 73 743 eurot tulumaksu. 31.12.2012. seisuga on ettevõttel jaotamata kasumit 279 619 eurot, mis võimaldaks dividendidena välja maksta 220 899 eurot, millelt tuleks maksta 58 720 eurot tulumaksu.

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	15.10.2010 - 31.12.2011	Lisa nr
Maamaks	19 243	11 546	
Projektijuhtimine	6 108	8 473	11
Projekteerimine	0	4 789	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	25 351	24 808	

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	15.10.2010 - 31.12.2011	Lisa nr
Juhtimis-, finants- ja muud tugiteenused	7 198	11 385	11
Auditeerimiskulu	2 100	1 050	
Muu	148	243	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 446	12 678	

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	15.10.2010 - 31.12.2011	Lisa nr
Intressitulud	0	1	
Muud intressitulud	0	1	
Intressikulud	-62 107	-73 437	
Intressikulu laenudelt	-62 107	-73 437	5,11
Kokku finantstulud ja -kulud	-62 107	-73 436	

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	SIAB Investment Aktiebolag
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	NCC
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 943 940	2 848 697

2012	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13 306	122 068	25 050
15.10.2010 - 31.12.2011	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	19 858	131 765	25 500

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjalt osteti perioodil 15.10.2010 -31.12.2011 projektijuhtimise teenust summas 8 473 eurot (vt lisa 8) ja juhtimis-, finants- ning muid tugiteenuseid summas 11 385 eurot (vt lisa 9). Arvestuslik intress eelmisel majandusaastal võetud laenudelt oli 73 437 eurot (vt lisa 10).

Võlgnevused seotud osapooltele seisuga 31.12.2011 koosnevad laenude jääkidest 2 843 922 eurot, intressivõlast 3 290 eurot ja hankija võlast 1 485 eurot (vt lisa 5 ja 6).

2012. aastal osteti samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjalt projektijuhtimise teenust summas 6108 eurot (vt lisa 8) ja juhtimis-, finants- ning muid tugiteenuseid summas 7198 eurot (vt lisa 9). Arvestuslik intress majandusaastal võetud laenudelt oli 62 107 eurot (vt lisa 10). Võlgnevused seotud osapooltele seisuga 31.12.2012 koosnevad laenu jäägist 2 940 940 eurot ja intressivõlast 3 000 eurot (vt lisa 5 ja 6).

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2013

NCC Rannaõue Tähekode OÜ (registrikood: 12007220) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT AER	Juhatuse liige	29.04.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

NCC Rannaõue Tähekodu OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat NCC Rannaõue Tähekodu OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkusega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse alus

Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr 4 tuleb varusid bilansis kajastada kas soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Ettevõtte on 31. detsembri 2012 seisuga bilansis kajastatud varusid summas 3 670 tuhat eurot, mille neto realiseerimisväärtus võib olla allpool bilansilist maksumust. Kuna arenduste planeeritavad mahud on väikese turu kontekstis suured ja finantsilise resultaadi poolest raskesti prognoositavad, ei anna võrreldavates tehingutes kujunenud hinnatase usaldusväärset indikatsiooni märgitud varude neto realiseerimisväärtuse kohta. Meie poolt kasutatavad muud auditi protseduurid ei võimaldanud meil piisava usaldusväärsusega hinnata, kas ja millises summas võivad ettevõtte aruandeperioodi kahjum olla alahinnatud ning varud ja omakapital seisuga 31. detsember 2012 ülehinnatud. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne 2011. aasta raamatupidamise aastaaruande kohta sisaldas samuti märkust eeltoodud asjaolu osas.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Stan Nahkor
Vandeaudiitor, litsents nr 508

Merle Rannala
Vandeaudiitor, litsents nr 536

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

30. aprill 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

NCC Rannaõue Tähekode OÜ (registrikood: 12007220) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	30.04.2013
MERLE RANNALA	Vandeaudiitor	30.04.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	351 160
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-71 541
Kokku	279 619
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	279 619
Kokku	279 619

Juhatuse ettepanek on dividende mitte maksta.

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6274855
E-posti aadress	elamuehitus@ncc.ee