

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Narva Development Project OÜ

registrikood: 11128755

tänav nimi, maja number: Tartu mnt 14

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 6631640

e-posti aadress: erel@erel.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ Narva Development Project on 2005. aasta mais asutatud ettevõte, mille peamiseks tegevusalaks on kinnisvara investeeringud ning kinnisvara arendustegevus. Ettevõtte kuulub Eestis registreeritud juriidilistele isikutele.

Sisulise majandustegevusega alustas ettevõtte 2005. aasta lõpus, mil sooritati esimesed investeeringud kinnivara – soetati üks kinnistu Rakveres ning üks Narvas. Mõlemad kinnistud soetati omanike poolt firmasse paigutatud täiendava kapitali arvelt ning kummalegi kinnistule pole ka 2012. aasta lõpu seisuga hüpoteeke panga kasuks seatud.

Ettevõttel puudus 2012.aastal müügitulu. Samuti ei töötanud aruandeperioodil ettevõttes ühtegi palgalist töötajat. Juhatusel liikmele maksti 2012. aasta jooksul juhatusel liikme tasu 6 135 eurot. Muid tasusid ega soodustusi juhatusel liikmele aruandeaasta jooksul ei arvestatud ega makstud.

Järgmisteks aastateks ei plaani ettevõtte olulisi muudatusi oma tegevusvaldkondades, vaid jätkatakse kinnisvara arendustegevusega atraktiivses Ida-Virumaa piirkonnas. Samas tõdeb ettevõtte juhatus, et seoses üldiste arengutega kinnisvarasektoris on projektide realiseerimine edasi lükkunud mõne aasta võrra, tagamaks paremat tootlust omanikele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	111	5 231	2
Nõuded ja ettemaksed	2 782	2 271	3,4
Varud	529 516	529 516	5
Kokku käibevara	532 409	537 018	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	575 205	575 205	6
Kokku põhivara	575 205	575 205	
Kokku varad	1 107 614	1 112 223	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	975	4 466	8
Kokku lühiajalised kohustused	975	4 466	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	938 219	1 064 904	7
Kokku pikaajalised kohustused	938 219	1 064 904	
Kokku kohustused	939 194	1 069 370	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	1 329 593	1 139 977	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 099 935	-1 027 910	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 049	-72 026	
Kokku omakapital	168 420	42 853	
Kokku kohustused ja omakapital	1 107 614	1 112 223	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 203	-22 203	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 891	-7 905	
Tööjõukulud	-8 160	-8 160	9
Muud ärikulud	-164	-2 018	
Ärikasum (kahjum)	-39 418	-40 286	
Finantstulud ja -kulud	-24 631	-31 740	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-64 049	-72 026	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 049	-72 026	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-39 418	-40 286
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-511	825
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 491	-1 250
Kokku rahavood äritegevusest	-43 420	-40 711
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	38 300	33 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	38 300	33 000
Kokku rahavood	-5 120	-7 711
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 231	12 942
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 120	-7 711
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	111	5 231

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	1 028 977	-1 027 910	3 879
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-72 026	-72 026
Muutused reservides	0	0	111 000	0	111 000
31.12.2011	2 556	256	1 139 977	-1 099 936	42 853
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-64 049	-64 049
Muutused reservides	-1	0	189 616	1	189 616
31.12.2012	2 555	256	1 329 593	-1 163 984	168 420

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Narva Development Project 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt 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. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal / tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) / kasutades

diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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 õiglates 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 õiglates 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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78 ning kuni 31. detsembrini 2006 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	111	5 231
Kokku raha	111	5 231

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 012	1 012			4
Muud nõuded	1 770	1 770			
Intressinõuded	1 675	1 675			
Viitlaekumised	95	95			
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 782	2 782			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	501	501			4
Muud nõuded	1 770	1 770			
Intressinõuded	1 675	1 675			
Viitlaekumised	95	95			
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 271	2 271			

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	506	0	499	0
Üksikisiku tulumaks	0	215	0	215
Sotsiaalmaks	0	338	0	337
Intress	0	1	0	2
Ettemaksukonto jääk	506		2	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 012	554	501	554

Lisa 5 Varud (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Kinnisvara arendusprojektid	529 516	529 516
Kokku varud	529 516	529 516

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	575 205
31.12.2011	575 205
31.12.2012	575 205

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-22 203	-22 203

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laenud omanikelt	888 396		888 396		4%
Muud pikaajalised laenud	49 823		49 823		4%
Pikaajalised laenud kokku	938 219		938 219		
Laenukohustused kokku	938 219		938 219		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laenud omanikelt	1 016 836	0	1 016 836	0	4%
Muud pikaajalised laenud	48 068	0	48 068	0	4%
Pikaajalised laenud kokku	1 064 904	0	1 064 904	0	
Laenukohustused kokku	1 064 904	0	1 064 904	0	

Pikaajaliste laenukohustuse all on kajastatud omanikelt saadud pikaajaline laen, mille sihtotstarbeks on ettevõtte kinnisvara arendusprojektide ning sidusettevõtte tegevuse finantseerimine. Kõnealune laen on alates 01.01.2011 4% intressimääraga ning laenu tagatiseks ei ole seatud tagatist. Laenu summa 31.12.2012 seisuga oli 888 396 eurot, millest intressikohustus moodustas 297 628 eurot. 31.12.2011 seisuga vastavalt 1 016 836 eurot, millest intressikohustus moodustas 345 236 eurot.

Lisaks on ettevõtte saanud omanike laenuga samadel tingimustel pikaajalist laenu summas 49 823 eurot, millest intressikohustus seisuga 31.12.2012 moodustab 45 931 eurot. 31.12.2011 seisuga vastavalt 48 068 eurot, millest intress 4 175 eurot.

Aruandeaastal suurendati omanike poolt antud laenude arvelt moodustatud täiendavat reservi 190 tuh euro võrra. Reservi kajastatakse omakapitalis.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	17	17		
Võlad töövõtjatele	404	404		
Maksuvõlad	554	554		
Kokku võlad ja ettemaksed	975	975		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 987	2 987		
Võlad töövõtjatele	404	404		
Maksuvõlad	554	554		
Muud võlad	521	521		
Muud viitvõlad	521	521		
Kokku võlad ja ettemaksed	4 466	4 466		

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	6 135	6 135
Sotsiaalmaksud	2 025	2 025
Kokku tööjõukulud	8 160	8 160
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	-24 631	-31 740
Intressikulu laenudelt	-24 631	-31 740
Kahjum laenude allahindlusest	0	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-24 631	-31 740

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	938 219	0	1 064 904

2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	4 602	0	38 300
2011	Ostud	Müügid	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	4 602		0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	6 135	6 135

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2013

Narva Development Project OÜ (registrikood: 11128755) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICCARDO LELMI	Juhatuse liige	20.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 099 935
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 049
Kokku	-1 163 984
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 163 984
Kokku	-1 163 984

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 099 935
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 049
Kokku	-1 163 984
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 163 984
Kokku	-1 163 984

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Stema Estonia OÜ	11148125	Tartu mnt 14	511 EUR
Osaühing Lewis Trade	11057492	Tartu mnt 14	511 EUR
Osaühing Forero Invest	11065936	Tartu mnt 14	511 EUR
Osaühing Ashton Invest	11127040	Tartu mnt 14	511 EUR
AS Erel Group	10717532	Tartu mnt 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	511 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6631640
E-posti aadress	erel@erel.ee