

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ NORBER GRUPP

registrikood: 10955208

tänavanimi, maja number: Rävälä pst 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10143

telefon: +372 6663414

e-posti aadress: andres.toome@gmail.com

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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 9 Muud nõuded	14
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 11 Materiaalne põhivara	16
Lisa 12 Immateriaalne põhivara	17
Lisa 13 Laenukohustused	18
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 16 Osakapital	20
Lisa 17 Müügitulu	20
Lisa 18 Muud äritulud	20
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	21
Lisa 22 Seotud osapooled	21

Tegevusaruanne

Ettevõtte alustas aktiivset äritegevust 2004 aastal.

Tegevus 2012 majandusaastal oli seotud eelkõige Rävala pst 4 multifunktsionaalse ärihoone "Euroopa Liidu Maja" äri- ja teeninduspindade väljaüürimise ja haldamisega.

Jätkus tegevus ka kahes kinnisvaraarendusega tegelevas ettevõttes kus Ettevõtte omab osalusi.

Tegevjuhile ning juhatuse liikmetele majandusaastal töötasusid ei makstud.

Kuna tehingud toimuvad eurodes, siis otsest mõju kursimuutused ei avalda ettevõtte majandustulemustele.

Intressimäära muutused ei avaldanud aruandeaastal ettevõtte majandustulemustele olulist mõju.

Olulised finantsnäitajad			
	2012	2011	
Müügitulud ja muud äritulud	1 816 844	1 562 613	16,3%
Ärikulud	1 383 229	1 156 685	19,6%
Ärikasum	433 615	405 928	6,8%
Ärikasumi määr	23,9%	26,0%	-8,1%
Puhaskasum	1 063 283	-1 251 771	-184,9%
Puhaskasumi määr	58,5%	-80,1%	-173,1%
Omakapitali suhe kohustustesse	12,6%	9,0%	40,2%

/Digitaalselt allkirjastatud/

Andres Toome

Juhatuse liige

/Digitaalselt allkirjastatud/

Jaanus Paas

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	448 135	131 579	2
Finantsinvesteeringud	5 112 932	0	3
Nõuded ja ettemaksed	663 796	989 730	4
Kokku käibevara	6 224 863	1 121 309	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	3 479 571	7 446 873	6
Nõuded ja ettemaksed	566 675	566 675	4
Kinnisvarainvesteeringud	19 920 132	19 257 770	10
Materiaalne põhivara	333 191	457 434	11
Immateriaalne põhivara	858 013	858 013	12
Kokku põhivara	25 157 582	28 586 765	
Kokku varad	31 382 445	29 708 074	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	381 680	1 366 290	13
Võlad ja ettemaksed	1 190 193	2 717 008	14
Kokku lühiajalised kohustused	1 571 873	4 083 298	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	25 972 060	23 046 765	13
Võlad ja ettemaksed	322 056	124 838	14
Kokku pikaajalised kohustused	26 294 116	23 171 603	
Kokku kohustused	27 865 989	27 254 901	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	16
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 450 361	3 702 133	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 063 283	-1 251 772	15
Kokku omakapital	3 516 456	2 453 173	
Kokku kohustused ja omakapital	31 382 445	29 708 074	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 641 246	1 546 330	17
Muud äritulud	175 598	16 283	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-524 678	-459 186	19
Mitmesugused tegevuskulud	-210 911	-82 435	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-630 091	-555 794	10,11
Muud ärikulud	-17 549	-59 270	
Ärikasum (kahjum)	433 615	405 928	
Finantstulud ja -kulud	629 668	-1 657 700	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 063 283	-1 251 772	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 063 283	-1 251 772	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	433 615	405 928	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	630 091	555 794	10,11
Kokku korrigeerimised	630 091	555 794	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	147 668	-160 886	
Varude muutus	0	84 910	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	156 106	-83 632	
Makstud intressid	-142 004	-519 306	13
Kokku rahavood äritegevusest	1 225 476	282 808	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 168 210	-91 465	10
Antud laenud	-4 110	-1 000	9
Antud laenude tagasimaksed	0	209	9
Laekunud intressid	119	102	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 172 201	-92 154	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	650 000	33 400	13
Saadud laenude tagasimaksed	-386 719	-177 670	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	263 281	-144 270	
Kokku rahavood	316 556	46 384	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	131 579	85 195	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	316 556	46 384	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	448 135	131 579	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	3 702 133	3 704 945
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-1 251 772	-1 251 772
31.12.2011	2 556	256	2 450 361	2 453 173
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 063 283	1 063 283
31.12.2012	2 556	256	3 513 644	3 516 456

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Norber Grupp 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Norber Grupp OÜ ei pea tütarettevõtet rida-realt konsolideerima vastavalt Raamatupidamise seadusele §29 lõige 1. punkt 4 kohaselt kui konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritavate üksuste bilansimahud kokku ei ületa 5% konsolideeriva üksuse bilansimahust ja müügitulu ei ületa 5% konsolideeriva üksuse müügitulust.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

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 keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja kohustused), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Pikaajalised finantsinstrumendid, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena. Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses, ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- * Ehitised ja rajatised 2%
- * Ehitise ruumide parendused 10%-20%
- * Hoonestusõigus 1,52%

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalsele põhivarale objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevat kulutust kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Muu inventar ja IT seadmed 20%

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalne põhivara jagatakse määratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks.

Määramata pikkusega kasuliku elueaga immateriaalset vara (kaubamärk) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooni-perioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhete kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirendi tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja

tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on tekkinud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Tingimuslikuks kohustuseks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerimise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt

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 2011 kehtis maksumäär 21/79) 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks :

- 1) Omanikke
- 2) Tütar- ja sidusettevõtteid
- 3) Tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- 4) Eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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 sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	2 556	2 556
Arvelduskontod	445 579	129 023
Kokku raha	448 135	131 579

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Võlakirjad		
31.12.2010	0	0	
31.12.2011	0	0	
Muud	5 112 932	5 112 932	
31.12.2012	5 112 932	5 112 932	6
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	5 112 932	5 112 932	

Võlakirjade tähtaeg on bilansipäeva seisuga 31.12.2012.

Peale bilansipäeva on võlakirjade tähtaega pikendatud kuni 31.12.2015.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	100 208	100 208	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	322 824	322 824	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-222 616	-222 616	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	242 865	242 865	0	0	5
Muud nõuded	877 009	310 334	566 675	0	
Laenunõuded	742 262	175 587	566 675	0	9
Intressinõuded	134 747	134 747	0	0	9
Ettemaksed	2 228	2 228	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 228	2 228	0	0	
Muud nõuded	8 161	8 161	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 230 471	663 796	566 675	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	242 877	242 877	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	465 493	465 493	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-222 616	-222 616	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	249 326	249 326	0	0	5
Muud nõuded	1 048 813	482 138	566 675	0	
Laenunõuded	738 152	171 477	566 675	0	9
Intressinõuded	310 661	310 661	0	0	9
Ettemaksed	7 228	7 228	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 228	7 228	0	0	
Muud nõuded	8 161	8 161	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 556 405	989 730	566 675	0	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	242 865	8 070	249 326	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 879	0	1 879
Sotsiaalmaks	0	3 118	0	3 118
Kohustuslik kogumispension	0	95	0	95
Töötuskindlustusmaksed	0	397	0	397
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	242 865	13 559	249 326	5 489

Maksu - ja Tolliameti poolt on vaidlustatud sisendkäibemaks summas 242 865 eurot (vaata lisa 15)

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	19 173	19 173	7
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	3 140 839	818	8
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	319 559	7 426 882	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	3 479 571	7 446 873	

Muude pikaajaliste finantsinvesteeringute all kajastub optsoonileping sidusettevõtte väärtpaberite soetamiseks. Optsoonikasutamise õigus kehtib kuni 31.12.2015.a.

Optiooni kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

31.12.2011 muude pikaajaliste finantsinvesteeringute all kajastub ka soetatud sidusettevõtte võlakirjad. Võlakirju kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. 31.12.2012 kajastuvad need lühiajaliste finantsinvesteeringute all (lisa 3).

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10809458	Ladina Kvartali Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	66	66

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	31.12.2012
Ladina Kvartali Kinnisvara OÜ	19 173	19 173
Kokku	19 173	19 173

Osalus tütarettevõttes omandati 2008 aastal.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11258322	Rävala Kaheksa OÜ	Eesti	Ärihoone hooldus	32	32

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	31.12.2012
Rävala Kaheksa OÜ	818	3 140 021	3 140 839
Kokku	818	3 140 021	3 140 839

Osalus sidusettevõttes omandati 2008 aastal.

31.12.2012 tehti mitterahaline sissemakse võlakirjade intresside arvelt sidusettevõttesse (lisa 6).

Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Laenunõuded	742 262	175 587	566 675	0	0-15%	EUR
Intressinõuded	134 747	134 747	0	0		
Kokku muud nõuded	877 009	310 334	566 675	0		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Laenunõuded	738 152	171 477	566 675	0	0-15%	EUR
Intressinõuded	310 661	310 661	0	0		
Kokku muud nõuded	1 048 813	482 138	566 675	0		

Laenunõuded sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 175 587 eurot ja Intressinõuded summas 105 676 eurot (seisuga 31.12.2011 vastavalt 171 477 eurot ja 289 921 eurot).

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	21 168 878	21 168 878
Akumuleeritud kulum	-1 623 257	-1 623 257
Jääkmaksumus	19 545 621	19 545 621
Ostud ja parendused	157 753	157 753
Amortisatsioonikulu	-445 604	-445 604
31.12.2011		
Soetusmaksumus	21 326 631	21 326 631
Akumuleeritud kulum	-2 068 861	-2 068 861
Jääkmaksumus	19 257 770	19 257 770
Ostud ja parendused	1 168 210	1 168 210
Amortisatsioonikulu	-505 848	-505 848
31.12.2012		
Soetusmaksumus	22 494 841	22 494 841
Akumuleeritud kulum	-2 574 709	-2 574 709
Jääkmaksumus	19 920 132	19 920 132

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 226 917	1 187 427
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	524 678	459 186

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	4 017	4 017	617 233	621 250
Akumuleeritud kulum	-957	-957	-52 670	-53 627
Jääkmaksumus	3 060	3 060	564 563	567 623
Amortisatsioonikulu	-797	-797	-109 392	-110 189
31.12.2011				
Soetusmaksumus	4 017	4 017	617 233	621 250
Akumuleeritud kulum	-1 754	-1 754	-162 062	-163 816
Jääkmaksumus	2 263	2 263	455 171	457 434
Amortisatsioonikulu	-803	-803	-123 440	-124 243
31.12.2012				
Soetusmaksumus	4 017	4 017	617 233	621 250
Akumuleeritud kulum	-2 557	-2 557	-285 502	-288 059
Jääkmaksumus	1 460	1 460	331 731	333 191

Lisa 12 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	856 415	1 598	858 013
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	856 415	1 598	858 013
31.12.2011			
Soetusmaksumus	856 415	1 598	858 013
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	856 415	1 598	858 013
Amortisatsioonikulu	0	0	0
31.12.2012			
Soetusmaksumus	856 415	1 598	858 013
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	856 415	1 598	858 013

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapooled	52 535	52 535			15%	EUR	Määratlemata	22
Lühiajalised laenud kokku	52 535	52 535						
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	4 470 644	329 145	1 068 963	3 072 536	0%-15%	EUR	2013-2070	22
Pank	21 830 561	0	21 830 561	0	1,32%-2,35%	EUR	2018	
Pikaajalised laenud kokku	26 301 205	329 145	22 899 524	3 072 536				
Laenukohustused kokku	26 353 740	381 680	22 899 524	3 072 536				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapooled	52 535	52 535			15%	EUR	Määratlemata	22
Lühiajalised laenud kokku	52 535	52 535						
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	4 793 645	323 000	1 398 109	3 072 536	0%-15%	EUR	2012-2070	22
Pank	19 566 875	990 755	4 146 985	14 429 135	1,96%-2,65%	EUR	2018	
Pikaajalised laenud kokku	24 360 520	1 313 755	5 545 094	17 501 671				
Laenukohustused kokku	24 413 055	1 366 290	5 545 094	17 501 671				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Muud varad	20 283 379	19 158 395
Kokku	20 283 379	19 158 395

Seotud osapoole laenul osaliselt on lõplik intressimäär tingimuslik, aruandeaastal lepigus toodud tingimus ei olnud täidetud ja seetõttu intresse ei arvestatud ega makstud (sama 2011 aastal). Pangalaenu tagasimaksed algavad jaanuaris 2014 aastal.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	145 705	145 705	0	0	
Võlad töövõtjatele	7 212	7 212	0	0	
Maksuvõlad	13 559	13 559	0	0	5
Muud võlad	1 019 728	1 019 728	0	0	
Intressivõlad	1 019 728	1 019 728	0	0	
Saadud ettemaksed	322 056	0	322 056	0	
Muud saadud ettemaksed	322 056	0	322 056	0	
Muud võlad	3 989	3 989	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 512 249	1 190 193	322 056	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	153 198	153 198	0	0	
Võlad töövõtjatele	7 212	7 212	0	0	
Maksuvõlad	5 489	5 489	0	0	5
Muud võlad	1 198 880	1 198 880	0	0	
Intressivõlad	1 198 880	1 198 880	0	0	
Saadud ettemaksed	172 988	48 150	124 838	0	
Tulevaste perioodide tulud	172 988	48 150	124 838	0	
Muud võlad	1 304 079	1 304 079	0	0	21
Kokku võlad ja ettemaksed	2 841 846	2 717 008	124 838	0	

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 775 780	1 935 785
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	737 865	514 576
Kokku tingimuslikud kohustused	3 513 645	2 450 361

Kohtuvaidlustega seotud tingimuslikud kohustused:

Maksu- ja Tolliamet on vaidlustanud OÜ Norber Grupp tagasiküsitud sisendkäibemaksu nõude summas 242 865 eurot (vaata lisa 5). Aastaruande koostamise seisuga on kohtuvaidlus pooleli. Ettevõtte juhatus ei ole nimetatud käibemaksu nõuet ebatõenäoliseks hinnanud, kuna juhatuse hinnangul ettevõtte seda vaidlust ei kaota ja sisendkäibemaks ettevõttele tagastatakse.

Muud tingimuslikud kohustused ja varad:

Ettevõtte on kinnisvarainvesteeringu ostuga seoses sõlmitud tulevikus toimuvast sündmusest sõltuva hinnaga vara ostuleping.

Aruande koostamise hetkeks ei ole hinda lõplikult määravat sündmust veel toimunud. Juhatuse hinnangul ei ületa vara lõplik ostuhind oluliselt selle eest 2008.aastal lepingu sõlmimisel makstud tasu, mistõttu ei ole sellest tulenevate võimalike täiendavate väljaminekute katteks eraldist moodustatud.

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused 2012 aastal 856 ja 1700 (2011.a. 856 ja 1700)eurot.		

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 641 246	1 546 330
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 641 246	1 546 330
Kokku müügitulu	1 641 246	1 546 330
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	1 226 917	1 187 427
Kinnisvarahaldusega seotud tegevused	364 137	293 760
Hoonehalduse abitegevus	50 192	65 143
Kokku müügitulu	1 641 246	1 546 330

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	175 598	3 103
Muud	0	13 180
Kokku muud äritulud	175 598	16 283

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2012	2011
Ostetud kaubad ja teenused	9 267	118 381
Reaalkoormatis	67 107	68 705
Kommunaalkulud	403 015	257 788
Muud	45 289	14 312
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	524 678	459 186

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	899	622
Mitmesugused bürookulud	368	881
Juriidilised teenused	17 890	32 213
Kindlustuskulud	11 369	13 269
Konsultatsioon	140 000	0
Muud	40 385	35 450
Kokku mitmesugused tegevuskulud	210 911	82 435

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Intressitulud	969 836	860 464	
Intressitulu hoiustelt	119	102	
Intressitulu võlakirjadelt	935 408	827 384	3,6
Intressitulu laenudelt	34 309	32 978	9
Intressikulud	-340 168	-1 218 073	
Intressikulu laenudelt	-340 168	-1 218 073	13
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1 300 089	14
Kokku finantstulud ja -kulud	629 668	-1 657 698	

Lisa 22 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	First Telecom Trading OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	3 487 408	0	3 616 208
Tütarettevõtjad	74 848	0	63 700	0
Sidusettevõtjad	5 148 929	5 235	7 351 172	4 156
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 448	3 507	18 448	3 507
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	170 419	2 055 499	153 850	1 997 402

2012	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja			0	323 000
Tütarettevõtjad	4 110	0		
2011	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	33 400	0
Tütarettevõtjad	1 000	0	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.11.2013

OÜ NORBER GRUPP (registrikood: 10955208) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES TOOME	Juhatuse liige	04.12.2013
JAANUS PAAS	Juhatuse liige	05.12.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ NORBER GRUPP osanikele

Olen auditeerinud OÜ NORBER GRUPP raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 22.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Minu kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et olen kooskõlas eetikanõuetega ning planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31.12.2012 koostatud bilansis kajastub kirjel Immateriaalne põhivara kaubamärk soetusmaksumuses 856 tuhat eurot (vaata lisa 12). Eesti hea raamatupidamistava kohaselt tuleb määramata kasuliku elueaga vara väärtust igal bilansipäeval kontrollida. Juhatus ei ole sellist kontrolli läbi viinud. Kuna mul ei olnud võimalik läbi viia muid auditiprotseduure vara väärtuse kontrollimiseks, siis ei saa ma avaldada ja ma ei avalda arvamust immateriaalse põhivara summas 856 tuhat eurot väärtuse kohta.

Eelmistel aruandeaastatel on üürnikele edasi tehtud ehituskulude hüvitusarved kokku summas 1 150 tuhat eurot kajastatud arve tegemise perioodi ärituludes, nimetatud ehitustöödega seotud kulud on aga lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele. Kui tehingud oleksid kajastatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt, siis oleksid seisuga 31.12.2012 kirjed Kinnisvarainvesteeringud ja Eelmiste perioodide jaotamata kasum väiksemad vastavalt 1 035 ja 1 058 tuhat eurot (seisuga 31.12.2011 vastavalt 1 058 ja 1 081 tuhat eurot) ja kirje Aruandeaasta kasum suurem 23 tuhat eurot.

Märkusega arvamus

Minu arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud ja võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt OÜ NORBER GRUPP finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maarika Mägi

Vandeaudiitori number 504

Fiducia Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 114

Kopli 25, Tallinn

11.12.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ NORBER GRUPP (registrikood: 10955208) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA MÄGI	Vandeaudiitor	11.12.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 450 361
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 063 283
Kokku	3 513 644

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 450 361
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 063 283
Kokku	3 513 644

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1641246	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6663414
E-posti aadress	andres.toome@gmail.com