

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Aktsiaselts Noravest

registrikood: 10715740

tänavanimi: Lennujaama tee 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11101

telefon: +372 5043478

e-posti aadress: sbbkn@yahoo.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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Muud nõuded	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 11 Aktsiakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Muud ärikulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

AS Noravest põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus. AS-le kuuluv hotell on antud opereerimiseks OÜ-le Ülemiste Hotell.

2013. majandusaastal on plaanis jätkata samadel tegevusaladel.

Tegevuskeskkonna üldine makromajanduslik areng AS-i NORAVEST majandustulemustele olulist mõju ei avaldanud.

AS-i NORAVEST äritegevus ei ole hooajaline ning äriühingu majandustegevus pole tsükliline.

AS-i NORAVEST majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnunud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

			2013	2012
Suhtarvud				
Käibe kasv (+) Kahanemine (-)			-21,73%	15,53%
Puhasrentaablus			-86,63%	-67,86%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja			1,64	6,59

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2013 - \text{müügitulu } 2012) / \text{müügitulu } 2012 * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskahjum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 406	123 346	
Nõuded ja ettemaksed	31 773	48 703	2
Kokku käibevara	33 179	172 049	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	188 600	221 300	2
Kinnisvarainvesteeringud	7 220 000	7 175 000	5
Materiaalne põhivara	68 337	83 218	6
Kokku põhivara	7 476 937	7 479 518	
Kokku varad	7 510 116	7 651 567	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	20 244	26 117	9
Kokku lühiajalised kohustused	20 244	26 117	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 366 589	6 245 348	8
Kokku pikaajalised kohustused	6 366 589	6 245 348	
Kokku kohustused	6 386 833	6 271 465	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	96 000	96 000	11
Kohustuslik reservkapital	10 226	10 226	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 273 876	1 530 887	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-256 819	-257 011	
Kokku omakapital	1 123 283	1 380 102	
Kokku kohustused ja omakapital	7 510 116	7 651 567	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	296 437	378 759	12
Muud äritulud	46 933	60 627	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-40 437	-150 758	
Mitmesugused tegevuskulud	-231 084	-225 317	
Tööjõukulud	-44 625	-48 357	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-21 651	-28 230	6
Muud ärikulud	-10 608	-12 825	15
Kokku ärikasum (-kahjum)	-5 035	-26 101	
Intressikulud	-256 242	-237 356	8
Muud finantstulud ja -kulud	4 458	6 446	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-256 819	-257 011	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-256 819	-257 011	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-5 035	-26 101	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	21 651	28 230	6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-4 049	13,15
Muud korrigeerimised	-45 000	-50 000	5,13
Kokku korrigeerimised	-23 349	-25 819	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	21 345	-5 638	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 873	-31 792	
Laekunud intressid	42	252	
Kokku rahavood äritegevusest	-12 870	-89 098	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-6 770	0	6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	34 000	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	225 000	5
Antud laenude tagasimaksed	32 700	32 300	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	25 930	291 300	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-135 000	-79 968	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-135 000	-79 968	
Kokku rahavood	-121 940	122 234	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	123 346	1 112	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-121 940	122 234	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 406	123 346	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	102 259	10 226	1 524 628	1 637 113
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-257 011	-257 011
Muud muutused omakapitalis	-6 259	0	6 259	0
31.12.2012	96 000	10 226	1 273 876	1 380 102
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-256 819	-256 819
31.12.2013	96 000	10 226	1 017 057	1 123 283

Täpsem info aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on avaldatud lisades 10 ja 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aktsiaselts Noravest 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. 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 laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel. Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused on 31.12.2013. aasta seisuga ümber hinnatud.

Finantsinvesteeringud

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

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse laenu-nõudeid, mille tagastamise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena) kajastatakse antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

(a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

Väärtuse languse tühistamised:

(a) 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 nüüdisväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved kajastatakse eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Nõuete 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 maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. 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 nüüdisväärtuse 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.

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. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamise arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid.

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes

kuluna.

Äriühing kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule AS Noravest bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

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. 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. 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 ettevõtetel 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. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- a. omanikke
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	430	430	0	0	3
Muud nõuded	218 294	29 694	0	188 600	16
Laenunõuded	188 600	0	0	188 600	4
Intressinõuded	29 694	29 694	0	0	4
Ettemaksed	1 649	1 649	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	719	719	0	0	
Muud makstud ettemaksed	930	930	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	220 373	31 773	0	188 600	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	19 192	19 192	0	0	16
Ostjatelt laekumata arved	19 192	19 192	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 206	2 206	0	0	3
Muud nõuded	246 579	25 279	0	221 300	16
Laenunõuded	221 300	0	0	221 300	4
Intressinõuded	25 279	25 279	0	0	4
Ettemaksed	2 026	2 026	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	852	852	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 174	1 174	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	270 003	48 703	0	221 300	

Antud laenu tagastamistähtaeg on 31.12.2020. Laen on antud intressiga Euribor+2%.Laenu alusvaluutaks on euro.

Ostjatelt laekumata nõuded (seisuga 31.12.2012) ning laenu- ja intressinõuded (nii seisuga 31.12.2012 ja 31.12.2013) on tegev- ja kõrgema juhtkonnaga seotud ettevõtjale.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	769	0	1 999
Üksikisiku tulumaks	0	455	0	450
Erisoodustuse tulumaks	0	136	0	204
Sotsiaalmaks	0	1 174	0	1 271
Kohustuslik kogumispension	0	16	0	16
Töötuskindlustusmaksed	0	13	0	18
Ettemaksukonto jääk	430		2 206	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	430	2 563	2 206	3 958

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	188 600	0	0	188 600
Intressinõuded	29 694	29 694	0	0
Kokku muud nõuded	218 294	29 694	0	188 600

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	221 300	0	0	221 300
Intressinõuded	25 279	25 279	0	0
Kokku muud nõuded	246 579	25 279	0	221 300

Antud laenu tagastamistähtaeg on 31.12.2020. Laen on antud intressiga Euribor+2%. Laenu alusvaluutaks on euro. Laen on antud tegev- ja kõrgema juhtkonnaga seotud ettevõtjale.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	7 344 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	50 000
Müügid	-219 000
31.12.2012	7 175 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	45 000
31.12.2013	7 220 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	256 362	228 000
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	225 000

Kinnisvarainvesteeringu väärtus on arvestatud sõltumatu eksperdi AS Pindi Kinnisvara eksperthinnangu alusel.

Hinnangu koostamise aluseks on olnud

Eesti vara hindamise standardid EVS 875 osad 1 - 13,

EV seadusandlus,

EKHÜ Heade Tavade Koodeks,

EKHÜ poolt nõutav eksperthinnangu standard.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel on kasutatud kulumetoodit ning õiglane väärtus põhineb jääkasendusmaksumusel, mida hindajad on pidanud konkreetsel juhul kõige asjakohasemaks.

Lisa 6 Materiaalne põhivara (eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011				
Soetusmaksumus	86 075	86 075	274 721	360 796
Akumuleeritud kulum	-17 769	-17 769	-195 628	-213 397
Jääkmaksumus	68 306	68 306	79 093	147 399
Amortisatsioonikulu	-6 611	-6 611	-21 619	-28 230
Müügid	-35 951	-35 951	0	-35 951
31.12.2012				
Soetusmaksumus	38 140	38 140	274 721	312 861
Akumuleeritud kulum	-12 396	-12 396	-217 247	-229 643
Jääkmaksumus	25 744	25 744	57 474	83 218
Ostud ja parendused	5 330	5 330	1 440	6 770
Amortisatsioonikulu	-3 992	-3 992	-17 659	-21 651
31.12.2013				
Soetusmaksumus	43 470	43 470	225 758	269 228
Akumuleeritud kulum	-16 388	-16 388	-184 503	-200 891
Jääkmaksumus	27 082	27 082	41 255	68 337

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2013	2012
Masinad ja seadmed	0	34 000
Kokku	0	34 000

Aruandeperioodil kanti bilansist välja lõplikult amortiseerunud põhivarasid, mida enam ei kasutata ettevõtluses, summas 50403 eurot.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	22 601	16 997
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	0	1 981

AS Noravest rendib kasutusrendi tingimustel kahte sõiduautot, millede rendileandja on OÜ Ülemiste Hotell. OÜ Ülemiste Hotell-ga sõlmitud lepingu saab lõpetada koheselt.

Aruandeperioodi esimesel poolaastal renditi kasutusrendi tingimustel ka üht sõiduautot ettevõttelt DNB Nord. See kasutusrendileping lõpetati.

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenukohustus	6 119 967	0	0	6 119 967	1%	€	2025
Intressikohustus	246 622	0	0	246 622		€	2025
Pikaajalised laenud kokku	6 366 589	0	0	6 366 589			
Laenukohustused kokku	6 366 589	0	0	6 366 589			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenukohustus, diskontomäär 4%	6 014 392	0	6 014 392	0	0	€	2014
Intressikohustus	230 956	0	230 956	0		€	2014
Pikaajalised laenud kokku	6 245 348	0	6 245 348	0			
Laenukohustused kokku	6 245 348	0	6 245 348	0			

AS Noravest sai 2002. aastal pikaajalist laenu 8 412 150 \$ tagastamise tähtajaga 2014. 05.06.2006 sõlmiti laenulepingu muudatus, mille tulemusena konverteeriti laen eurodesse kursiga 1,2972 ning peatati intressiarvestus. Muudatuse tulemusena fikseeriti pikaajalise laenukohustuse suuruseks 6 484 851,98 eurot ning intressikohustuse suuruseks 230 956,21 eurot. Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile RTJ3 kuulub pikaajaline intressivaba laenukohustus diskonteerimisele. AS Noravest on seda teinud kasutades diskontomäära 4%. Diskonteerimise tulemusena saadi tulu 27 325 757 eesti krooni (konverteerituna eurosse 1746434 eurot), mis on kajastatud 2006. aasta kasumiaruandes.

2012. aastal arvestati intressikulu 237 356 eurot. Aruandeaastal pikendati laenulepingut aastani 2025 ja lõpetati laenukohustuse diskonteerimine, kuna laenukohustus muutus intressikandvaks (1% aastas alates 01.10.2013). Aruandeaastal tagastati laenu 135 000 eurot, eelmisel aastal 79 968 eurot. 2013. aastal arvestati intresse 256 242 eurot. Diskonteerimata laenujääk bilansipäeva seisuga on 6 119 967 eurot, tasumata intressid 246 622 eurot. (Laenujääk seisuga 31.12.2012 on 6 254 967 eurot, tasumata intressid seisuga 31.12.2012 on 230 956 eurot, lisa 16).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 106	9 106	0	0	
Võlad töövõtjatele	575	575	0	0	
Maksuvõlad	2 563	2 563	0	0	3
Saadud ettemaksed	8 000	8 000	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	8 000	8 000	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 244	20 244	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	21 689	21 689	0	0	
Võlad töövõtjatele	448	448	0	0	
Maksuvõlad	3 958	3 958	0	0	3
Muud võlad	22	22	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	26 117	26 117	0	0	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	803 475	1 006 362
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	213 582	267 514
Kokku tingimuslikud kohustused	1 017 057	1 273 876

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	96 000	96 000
Aktsiate arv (tk)	160 000	160 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	296 437	378 759
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	296 437	378 759
Kokku müügitulu	296 437	378 759
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hotelli rent	256 362	228 000
Vahendatud teenused	40 075	150 759
Kokku müügitulu	296 437	378 759

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	6 000	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	45 000	50 000	5
Muud	1 933	4 627	
Kokku muud äritulud	46 933	60 627	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	33 029	35 798
Sotsiaalmaksud	11 596	12 559
Kokku tööjõukulud	44 625	48 357
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	1 951
Muud	10 608	10 874
Kokku muud ärikulud	10 608	12 825

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	0	0	6 485 923
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	218 294	1 781	265 771	1 662

2013	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	120 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	43 146	304 437	32 700	0

2012	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	79 968
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 120	363 759	32 300	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	36 708	36 708

Nõuded ja kohustused on kirjeldatud koos käibemaksuga summades.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasudes sisaldub sotsiaalmaks 33%.

Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenuslepingu ennetähtaegse lõpetamise korral ei kaasne soodustusi ega ettevõtjale lisakohustusi.

2013. aastal toimusid ettevõtte omanikeringis muudatused, mille tulemusena seisuga 31.12.2013 AS-i Noravest emaettevõtja puudub. Tagastatud laen 120 000€ on tagastatud endisele emaettevõtjale.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2014

Aktsiaselts Noravest (registrikood: 10715740) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR PIOTROVSKI	Juhatuse liige	15.04.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaseltsi Noravest aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaseltsi Noravest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist ja õiglast esitamist. Juhatuse kohustuseks on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

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

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaseltsi Noravest finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt. 463, Tallinn 10916

15.04.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Noravest (registrikood: 10715740) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	15.04.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 273 876
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-256 819
Kokku	1 017 057

AS Noravest juhatus teeb ettepaneku katta lõppenud majandusaasta kahjum tulevaste perioodide kasumi arvel.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 273 876
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-256 819
Kokku	1 017 057

Otsustati katta lõppenud majandusaasta kahjum tulevaste perioodide kasumi arvel.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	296437	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5043478
E-posti aadress	sbbkn@yahoo.com