

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad     | 13 |
| Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad     | 13 |
| Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud   | 14 |
| Lisa 9 Muud nõuded                          | 14 |
| Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud            | 15 |
| Lisa 11 Materiaalne põhivara                | 16 |
| Lisa 12 Laenukohustused                     | 17 |
| Lisa 13 Võlad ja ettemaksed                 | 18 |
| Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad   | 18 |
| Lisa 15 Osakapital                          | 19 |
| Lisa 16 Müügitulu                           | 19 |
| Lisa 17 Muud äritulud                       | 19 |
| Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 20 |
| Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud           | 20 |
| Lisa 20 Muud ärikulud                       | 20 |
| Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud         | 20 |
| Lisa 22 Seotud osapooled                    | 21 |

## Tegevusaruanne

Ettevõtte alustas aktiivset äritegevust 2004 aastal.

Tegevus 2013 majandusaastal oli seotud eelkõige Rävala pst 4 multifunktsionaalse ärihoone "Euroopa Liidu Maja" ärija 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       |           |           |        |
|--------------------------------|-----------|-----------|--------|
|                                | 2013      | 2012      |        |
| Müügitulud ja muud äritulud    | 3 683 957 | 1 816 844 | 102,8% |
| Ärikulud                       | 1 725 598 | 1 383 229 | 24,8%  |
| Ärikasum                       | 1 958 360 | 433 615   | 351,6% |
| Ärikasumi määr                 | 53,2%     | 23,9%     | 122,7% |
| Puhaskasum                     | 2 198 883 | 1 063 283 | 106,8% |
| Puhaskasumi määr               | 59,7%     | 58,5%     | 2%     |
| Omakapitali suhe kohustustesse | 53,7%     | 44,9%     | 19,8%  |

/Digitaalselt allkirjastatud/

Andres Toome

Juhatuse liige

/Digitaalselt allkirjastatud/

Jaanus Paas

Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013        | 31.12.2012        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevara                                    |                   |                   |         |
| Raha                                         | 414 342           | 448 135           | 2       |
| Finantsinvesteeringud                        | 0                 | 5 112 932         | 3       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 377 899           | 663 796           | 4       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>792 241</b>    | <b>6 224 863</b>  |         |
| Põhivara                                     |                   |                   |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 3 331 774         | 3 160 012         | 6,7     |
| Finantsinvesteeringud                        | 5 920 485         | 319 559           | 8       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 671 328           | 566 675           | 4       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 31 127 630        | 29 763 742        | 10      |
| Materiaalne põhivara                         | 209 106           | 333 191           | 11      |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>41 260 323</b> | <b>34 143 179</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>42 052 564</b> | <b>40 368 042</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustused                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 902 735           | 381 680           | 12      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 278 264         | 1 190 193         | 13      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>2 180 999</b>  | <b>1 571 873</b>  |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 24 796 335        | 25 972 060        | 12      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 374 294           | 322 056           | 13      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>25 170 629</b> | <b>26 294 116</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>27 351 628</b> | <b>27 865 989</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556             | 2 556             | 15      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256               | 256               |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 12 499 241        | 11 435 958        | 14      |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 198 883         | 1 063 283         | 14      |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>14 700 936</b> | <b>12 502 053</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>42 052 564</b> | <b>40 368 042</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2013             | 2012             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 2 255 561        | 1 641 246        | 16      |
| Muud äritulud                               | 1 428 396        | 175 598          | 17      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -559 892         | -524 678         | 18      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -420 561         | -210 911         | 19      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -124 084         | -630 091         | 10,11   |
| Muud ärikulud                               | -621 061         | -17 549          | 20      |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>1 958 359</b> | <b>433 615</b>   |         |
| Intressikulud                               | -471 147         | -340 168         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 711 671          | 969 836          | 21      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 198 883</b> | <b>1 063 283</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>2 198 883</b> | <b>1 063 283</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2013             | 2012              | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|------------------|-------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                  |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 1 958 359        | 433 615           |         |
| Korrigeerimised                                       |                  |                   |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 124 085          | 630 091           | 10,11   |
| Muud korrigeerimised                                  | -768 174         | 0                 | 17      |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>-644 089</b>  | <b>630 091</b>    |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 74 479           | 147 668           |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 75 811           | 156 106           |         |
| Makstud intressid                                     | -406 647         | -142 004          |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>1 057 913</b> | <b>1 225 476</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                  |                   |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | 0                | -1 168 210        | 10      |
| Antud laenud                                          | -682 950         | -4 110            | 9       |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 167 785          | 0                 |         |
| Laekunud intressid                                    | 78 129           | 119               |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-437 036</b>  | <b>-1 172 201</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                  |                   |         |
| Saadud laenud                                         | 370 000          | 650 000           | 12      |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -1 024 670       | -386 719          | 12      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-654 670</b>  | <b>263 281</b>    |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-33 793</b>   | <b>316 556</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 448 135          | 131 579           | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-33 793</b>   | <b>316 556</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 414 342          | 448 135           | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                       |                             |                              |                             | Kokku      |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------|
|                                       | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |            |
| <b>31.12.2011</b>                     | 2 556                       | 256                          | 2 450 361                   | 2 453 173  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | 0                           | 0                            | 1 063 283                   | 1 063 283  |
| <b>31.12.2012</b>                     | 2 556                       | 256                          | 3 513 644                   | 3 516 456  |
| Arvestuspõhimõtete muutuste mõju      | 0                           | 0                            | 8 985 597                   | 8 985 597  |
| <b>Korrigeeritud saldo 31.12.2012</b> | 2 556                       | 256                          | 12 499 241                  | 12 502 053 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | 0                           | 0                            | 2 198 883                   | 2 198 883  |
| <b>31.12.2013</b>                     | 2 556                       | 256                          | 14 698 124                  | 14 700 936 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Norber Grupp 2013. 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. Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeem 1.

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.

#### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Norber Grupp OÜ muutis aruandeaastal kinnisvarainvesteringu kajastamise arvestuspõhimõtet ja hakkas kajastama õiglases väärtuses, kuna alates 01.01.2013 muutusid Raamatupidamise Toimkonna juhendid. See tõi kaasa järgmised muudatused põhjaruandes:

| Lisarea nimetus               | 31.12.2012 | Muutus    | 31.12.2012 |
|-------------------------------|------------|-----------|------------|
| Kinnisvarainvesteering        | 19 920 132 | 9 843 610 | 29 763 742 |
| Immateriaalne põhivara        | 858 013    | -858 013  | 0          |
| Eelmiste per. jaotamata kasum | 2 450 361  | 8 985 597 | 11 435 958 |

#### 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

teingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja kohustused), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga 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 emaettevõttel 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.

Tütarettevõtte 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 ettemaksud

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 õiglase väärtuse meetodil.

### 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 põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevaid kulutused 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 otstarbekohasesse 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.

### Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud 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 rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti 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 tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtte sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. 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

#### 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.

#### 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 2012 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 kaasned 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

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2013     | 31.12.2012     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Sularaha kassas   | 2 556          | 2 556          |
| Arvelduskontod    | 411 786        | 445 579        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>414 342</b> | <b>448 135</b> |

### Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                              |                  | Kokku            |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                              | Võlakirjad       |                  |
| <b>31.12.2011</b>                            | 0                | 0                |
| Muud                                         | 5 112 932        | 5 112 932        |
| <b>31.12.2012</b>                            | <b>5 112 932</b> | <b>5 112 932</b> |
| Kajastatud korrigeeritud<br>soetusmaksumuses | 5 112 932        | 5 112 932        |
| Muud                                         | -5 112 932       | -5 112 932       |
| <b>31.12.2013</b>                            | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

Aruandeaastal võlakirjade tähtaega on pikendatud kuni 31.12.2015.

Võlakirjad klassifitseeriti pikaajalisteks 2013 aastal (vt.lisa 8)

## Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2013       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 77 904           | 77 904                            | 0                   | 0           |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 77 904           | 77 904                            | 0                   | 0           |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 201 075          | 201 075                           | 0                   | 0           | 5       |
| Muud nõuded                        | 770 244          | 98 916                            | 671 328             | 0           | 9       |
| Laenunõuded                        | 690 752          | 19 424                            | 671 328             | 0           |         |
| Intressinõuded                     | 79 492           | 79 492                            | 0                   | 0           |         |
| Ettemaksed                         | 4                | 4                                 | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 4                | 4                                 | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 049 227</b> | <b>377 899</b>                    | <b>671 328</b>      |             |         |

  

|                                    | 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 nõuded    | -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           | 9       |
| Laenunõuded                        | 742 262          | 175 587                           | 566 675             | 0           |         |
| Intressinõuded                     | 134 747          | 134 747                           | 0                   | 0           |         |
| Ettemaksed                         | 2 228            | 2 228                             | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 2 228            | 2 228                             | 0                   | 0           |         |
| Muud nõuded                        | 8 161            | 8 161                             | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 230 471</b> | <b>663 796</b>                    | <b>566 675</b>      | <b>0</b>    |         |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2013     |              | 31.12.2012     |               |
|-----------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|---------------|
|                                               | Ettemaks       | Maksuvõlg    | Ettemaks       | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 201 075        | 0            | 242 865        | 8 070         |
| 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           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>201 075</b> | <b>5 489</b> | <b>242 865</b> | <b>13 559</b> |

## Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                               |            |                   |                  |            |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|-------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus        | Asukohamaa | Põhitegevusala    | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                               |            |                   | 31.12.2012       | 31.12.2013 |
| 10809458                                               | Ladina Kvartali Kinnisvara OÜ | Eesti      | Kinnisvaraarendus | 66               | 66         |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon: |               |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                    | 31.12.2012    | 31.12.2013    |
| Ladina Kvartali Kinnisvara OÜ                             | 19 173        | 19 173        |
| <b>Kokku</b>                                              | <b>19 173</b> | <b>19 173</b> |

## Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2013 |                        |            |                  |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala   | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                        |            |                  | 31.12.2012       | 31.12.2013 |
| 11258322                                                     | Rävala Kaheksa OÜ      | Eesti      | Ärihoone hooldus | 32               | 32         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon |                  |                |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                   | 31.12.2012       | Omandamine     | 31.12.2013       |
| Rävala Kaheksa OÜ                                        | 3 140 839        | 171 762        | 3 312 601        |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>3 140 839</b> | <b>171 762</b> | <b>3 312 601</b> |

Investeeringud sidusettevõttesse Rävala Kaheksa OÜ on kajastatud kolmel erineval kirjel: 32% osalus Rävala Kaheksa OÜ osakapitalis, mida kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, pikaajaline nõue võlakirja vormis Rävala Kaheksa OÜ vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil ning optioon täiendava osaluse omandamiseks Rävala Kaheksa OÜ-s, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Investeeringud Rävala Kaheksa OÜ'sse on järgmised 31.12.2013:

Osalus soetusmaksumuse meetodil 3 312 601 (2012a. 3 140 839)  
Pikaajaline nõue → võlakirjad (lisa 8) 5 600 926 (2012a. 5 112 932)  
Optioon 319 558 (lisa 8) (2012a. 319 558)  
Kokku 9 233 085 (2012a. 8 573 329)

Rävala Kaheksa OÜ netovara 2013.a. aastaaruande põhjal seisuga 31.12.2013 on 21 075 €.

Rävala Kaheksa OÜ osanikud on sõlminud osanikevahelise lepingu, mille kohaselt osanikud finantseerivad Rävala Kaheksa OÜ tegevust proportsionaalselt oma osaluse suurusega laenu- ja/või võlakirjade vormis.

Võlakirjad on intressimääraga 12% aastas lunastamistähtajaga 31.12.2015. Aastal 2013 arvestati intressitulu võlakirjadest 652 020 EUR. Rävala Kaheksa OÜ võlakirjade intressinõuetest 487 994 EUR kapitaliseeriti võlakirjade maksumusse ja 171 762 EUR suunati Rävala Kaheksa OÜ omakapitali vabatahtlikku reservi.

Optiooni sisuks on õigus omandada täiendavalt kuni 48% Rävala Kaheksa OÜ osadest hinnaga proportsionaalselt kuni 7 669 tuhat €, millele lisandub intress 6% aastas alates september 2008. Optiooni kasutamise õigus kehtib kuni 31.12.2015. Ettevõtte juhtkond on seisukohal,

et optsiooni tõenäoliselt kasutatakse.

## Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                           |            | Kokku   |           |
|-------------------------------------------|------------|---------|-----------|
|                                           | Muud       |         |           |
| 31.12.2011                                | 319 558    | 319 558 |           |
| 31.12.2012                                | 319 558    | 319 558 |           |
| Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses | 319 558    | 319 558 |           |
|                                           |            |         |           |
|                                           |            |         | Kokku     |
|                                           | Võlakirjad | Muud    |           |
| 31.12.2012                                | 0          | 319 558 | 319 558   |
| Muud                                      | 5 600 927  |         | 5 600 927 |
| 31.12.2013                                | 5 600 927  | 319 558 | 5 920 485 |
| Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses | 5 600 927  | 319 558 | 5 920 485 |

Muude pikaajaliste finantsinvesteeringute all kajastub optsioonileping sidusettevõtte väärtipaberite soetamiseks.

Aastal 2012 lühiajalisena kajastatud võlakirjad klassifitseeriti aruandeaastal pikaajaliseks summas 5 112 932 eurot. Aruandeaastal lisandusid võlakirjaintressid summas 487 995 eurot.

## Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

|                          | 31.12.2013     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Laenunõuded              | 690 752        | 19 424                            | 671 328             | 0           | 12%-15%      | EUR         | 2014-2015   | 22      |
| Intressinõuded           | 79 492         | 79 492                            | 0                   | 0           |              |             |             |         |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>770 244</b> | <b>98 916</b>                     | <b>671 328</b>      | <b>0</b>    |              |             |             |         |

  

|                          | 31.12.2012     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Laenunõuded              | 742 262        | 175 587                           | 566 675             | 0           | 0-15%        | EUR         | 2013-2014   | 22      |
| Intressinõuded           | 134 747        | 134 747                           | 0                   | 0           |              |             |             |         |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>877 009</b> | <b>310 334</b>                    | <b>566 675</b>      | <b>0</b>    |              |             |             |         |

## Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |          |         |
|------------------------|----------|---------|
|                        | Ehitised | Kokku   |
| <b>31.12.2012</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 109 678  | 109 678 |
| Akumuleeritud kulum    | 0        | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 109 678  | 109 678 |
|                        |          |         |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2013</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 109 678  | 109 678 |
| Akumuleeritud kulum    | 0        | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 109 678  | 109 678 |

| Õiglase väärtuse meetod                   |            |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           |            |
| <b>31.12.2012</b>                         | 29 654 064 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 1 363 888  |
| <b>31.12.2013</b>                         | 31 017 952 |

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses välja arvatud üks kinnistu, mis ei ole õiglases väärtuses, kuna mõistliku aja ja kulutusega ei ole võimalik seda hinnata õiglasesse väärtusesse.

Täpsem informatsioon kinnisvarainvesteeringu soetamiseks võetud laenukohustuste kohta on avalikustatud lisas 12.

Norber Grupp OÜ omab 31.12.2013 seisuga kinnisvarainvesteeringuna hoonestusõigust tähtajaga 2070.aastani aadressil Rävala 4, Tallinn, mis on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Norber Grupp on kavandanud rendipindade mahu suurendamist ~2% uute pindade kasutuselevõtmise teel hiljemalt 2015. aastal.

Hinnang õiglase väärtuse osas tugineb juhtkonna poolt koostatud hindamismudelitel kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Juhtkonna poolt koostatud hindamismudelil kasutatud olulised eeldused on kapitalisatsioonimäär 6,25% ja väljarenditavate pindade keskmine vakants 5%.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu 2013 aastal 1 767 467 eurot (2012a. 1 226 917)

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud 2013 aastal 488 093 eurot (2012a. 524 678)

Kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest järgneval majandusaastal on 1 776 752 eurot (2012 a. 1 767 467 eurot).

## Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     |                            |                    |                          | Kokku    |
|---------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------|----------|
|                     | Arvutid ja arvutisüsteemid | Masinad ja seadmed | Muu materiaalne põhivara |          |
| <b>31.12.2011</b>   |                            |                    |                          |          |
| Soetusmaksumus      | 4 017                      | 4 017              | 617 233                  | 621 250  |
| Akumuleeritud kulum | -1 754                     | -1 754             | -162 062                 | -163 816 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 2 263                      | 2 263              | 455 171                  | 457 434  |
|                     |                            |                    |                          |          |
| Amortisatsioonikulu | -803                       | -803               | -123 440                 | -124 243 |
|                     |                            |                    |                          |          |
| <b>31.12.2012</b>   |                            |                    |                          |          |
| Soetusmaksumus      | 4 017                      | 4 017              | 617 233                  | 621 250  |
| Akumuleeritud kulum | -2 557                     | -2 557             | -285 502                 | -288 059 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 460                      | 1 460              | 331 731                  | 333 191  |
|                     |                            |                    |                          |          |
| Amortisatsioonikulu | -789                       | -789               | -123 296                 | -124 085 |
|                     |                            |                    |                          |          |
| <b>31.12.2013</b>   |                            |                    |                          |          |
| Soetusmaksumus      | 4 017                      | 4 017              | 617 233                  | 621 250  |
| Akumuleeritud kulum | -3 346                     | -3 346             | -408 798                 | -412 144 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 671                        | 671                | 208 435                  | 209 106  |



## Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |                | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg  | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|----------------|--------------|-------------|--------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5<br>aasta |              |             |              |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                        |                |              |             |              |         |
| Seotud osapooled                 | 52 535     | 52 535                            |                        |                | 15%          | EUR         | Määratlemata | 22      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 52 535     | 52 535                            |                        |                |              |             |              |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                        |                |              |             |              |         |
| Seotud osapooled                 | 3 072 536  | 0                                 | 0                      | 3 072 536      | 0%           | EUR         | 2070         | 22      |
| Pank                             | 21 830 561 | 850 200                           | 20 980 361             | 0              | 1,2%+Euribor | EUR         | 2018         |         |
| Seotud osapooled                 | 743 438    | 0                                 | 743 438                | 0              | 15%          | EUR         | 2015         | 22      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 25 646 535 | 850 200                           | 21 723 799             | 3 072 536      |              |             |              |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 25 699 070 | 902 735                           | 21 723 799             | 3 072 536      |              |             |              |         |

  

|                                  | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |                | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg  | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|----------------|--------------|-------------|--------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5<br>aasta |              |             |              |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                        |                |              |             |              |         |
| Seotud osapooled                 | 52 535     | 52 535                            |                        |                | 15%          | EUR         | Määratlemata | 22      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 52 535     | 52 535                            |                        |                |              |             |              |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                        |                |              |             |              |         |
| Seotud osapooled                 | 3 072 536  | 0                                 | 0                      | 3 072 536      | 0%           | EUR         | 2013-2070    | 22      |
| Pank                             | 21 830 561 | 0                                 | 21 830 561             | 0              | 1,32%-2,35%  | EUR         | 2018         |         |
| Seotud osapooled                 | 1 398 108  | 329 145                           | 1 068 963              | 0              | 15%          |             |              | 22      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 26 301 205 | 329 145                           | 22 899 524             | 3 072 536      |              |             |              |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 26 353 740 | 381 680                           | 22 899 524             | 3 072 536      |              |             |              |         |

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

|              | 31.12.2013        | 31.12.2012        |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Muud varad   | 31 017 952        | 29 654 064        |
| <b>Kokku</b> | <b>31 017 952</b> | <b>29 654 064</b> |

Seotud osapoole laenul osaliselt on lõplik intressimäär tingimuslik, aruandeaastal lepigus toodud tingimus ei olnud täidetud ja seetõttu intresse ei arvestatud ega makstud (sama 2012 aastal).

## Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 87 706           | 87 706                           | 0                   | 0           |         |
| Võlad töövõtjatele               | 7 211            | 7 211                            | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 5 489            | 5 489                            | 0                   | 0           | 5       |
| Muud võlad                       | 1 084 226        | 1 084 226                        | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 1 084 226        | 1 084 226                        | 0                   | 0           |         |
| Saadud ettemaksed                | 463 072          | 88 778                           | 374 294             | 0           |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 88 778           | 88 778                           | 0                   | 0           |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 374 294          | 0                                | 374 294             | 0           |         |
| Muud võlad                       | 4 854            | 4 854                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 652 558</b> | <b>1 278 264</b>                 | <b>374 294</b>      |             |         |

  

|                                  | 31.12.2012       | Jaotus järeljäänud 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           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 512 249</b> | <b>1 190 193</b>                 | <b>322 056</b>      | <b>0</b>    |         |

## Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2013        | 31.12.2012        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tingimuslikud kohustused</b>             |                   |                   |
| Võimalikud dividendid                       | 11 611 518        | 9 874 400         |
| Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt | 3 086 606         | 2 624 841         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>       | <b>14 698 124</b> | <b>12 499 241</b> |

Kohtuvaidlustega seotud tingimuslikud kohustused:

Maksu- ja Tolliamet on vaidlustanud OÜ Norber Grupp tagasiküsitud sisendkäibemaksu nõude summas 162 120 eurot.

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 15 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2013             | 2012             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 2 255 561        | 1 641 246        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>2 255 561</b> | <b>1 641 246</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 255 561</b> | <b>1 641 246</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Ruumide rent                                | 1 767 468        | 1 226 917        |
| Kinnisvarahaldusega seotud tegevused        | 430 706          | 364 137          |
| Hoonehalduse abitegevus                     | 57 387           | 50 192           |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 255 561</b> | <b>1 641 246</b> |

## Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2013             | 2012           |
|------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 1 363 888        | 0              |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                             | 64 508           | 175 598        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>1 428 396</b> | <b>175 598</b> |

## Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2013           | 2012           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ostetud kaubad ja teenused                       | 13 050         | 9 267          |
| Reaalkoormatis                                   | 67 107         | 67 107         |
| Kommunaalkulud                                   | 443 713        | 403 015        |
| Muud                                             | 36 022         | 45 289         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>559 892</b> | <b>524 678</b> |

## Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2013           | 2012           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Üür ja rent                            | 0              | 899            |
| Mitmesugused bürookulud                | 304            | 368            |
| Juriidilised teenused                  | 4 373          | 17 890         |
| Kindlustuskulud                        | 10 580         | 11 369         |
| Konsultatsioon                         | 0              | 140 000        |
| Investeeringuga seotud ehituskulud     | 380 518        | 0              |
| Muud                                   | 24 786         | 40 385         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>420 561</b> | <b>210 911</b> |

## Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                 | 2013           | 2012          |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded | 614 194        | 0             |
| Muud                            | 6 867          | 17 549        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>      | <b>621 061</b> | <b>17 549</b> |

## Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2013           | 2012           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Intressid tulud laenudelt                | 58 398         | 34 309         |
| Intressitulu võlakirjadelt               | 652 020        | 935 408        |
| Intressitulu hoiustelt                   | 1 253          | 119            |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>711 671</b> | <b>969 836</b> |

## Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                               |                          |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | First Telecom Trading OÜ |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                    |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2013 |            | 31.12.2012 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 0          | 3 324 135  | 0          | 3 487 408  |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 82 105     | 0          | 74 848     | 0          |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 5 631 551  | 0          | 5 148 929  | 5 235      |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         |            |            | 18 448     | 3 507      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 657 486    | 1 628 600  | 170 419    | 2 055 499  |

| 2013                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                                                                                                                     |              |                            | 370 000       | 695 525                     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 622 950      | 107 785                    | 0             | 329 145                     |
|                                                                                                                                  |              |                            |               |                             |
| 2012                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
| Emaettevõtja                                                                                                                     |              |                            | 0             | 323 000                     |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 4 110        | 0                          |               |                             |

Arvestatud intressitulud:

Tütarettevõtte 7 257 eurot

Sidusettevõtte 654 384 eurot

Tegev- ja kõrgem juhtkond 14 241 eurot

Omanike valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad 34 536 eurot

Arvestatud intressikulud:

Emaettevõtte 162 253 eurot

Omanike valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad 14 414 eurot

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.09.2014

**OÜ NORBER GRUPP (registrikood: 10955208) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JAANUS PAAS        | Juhatuse liige     | 29.09.2014           |
| ANDRES TOOME       | Juhatuse liige     | 29.09.2014           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ NORBER GRUPP osanikele

Oleme auditeerinud OÜ NORBER GRUPP 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.

## 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

Meie kohustuseks on avaldada oma 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 kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ NORBER GRUPP finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

## Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 7, kus on kirjeldatud investeeringud sidusettevõttesse Rävala Kaheksa OÜ, mis kajastuvad ettevõtte bilansis erinevatel kirjetel. Rävala Kaheksa OÜ sõltumatu vandeaudiitori aruandes 31.12.2013 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande kohta, mis allkirjastati audiitori poolt 3. aprillil 2014, rõhutati asjaolu, et Rävala Kaheksa OÜ puhul eksisteerib oluline ebakindlus ettevõtte võimes oma lühiajaliste laenukohustuste tasumiseks, mis tekitab omakorda märkimisväärset kahtlust selle ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana.

Kuna OÜ Norber Grupp on teinud olulisi investeeringuid Rävala Kaheksa OÜ'sse, siis on tegemist asjaoluga, mis võib tekitada olulist ebakindlust Rävala Kaheksa OÜ'sse tehtud investeeringute hindamisel. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Illar Kukk

Prokurist

Vandeaudiitori number 519

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt. 141 Tallinn

29.09.2014

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ NORBER GRUPP (registrikood: 10955208) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ILLAR KUKK         | Vandeaudiitor      | 29.09.2014           |



## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013        |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 12 499 241        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 198 883         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>14 698 124</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013        |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 12 499 241        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 198 883         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>14 698 124</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 2255561         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

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