

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Aktsiaselts Noravest

registrikood: 10715740

tänavanimi, maja number : 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	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara	14
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 11 Aktsiakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	17
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Muud ärikulud	18
Lisa 16 Seotud osapooled	18
Lisa 17 Ettevõtte likviidsus	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

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

2015. 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 ilmnenud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

	2014	2013
Suhtarvud		
Käibe kahanemine (-)	-10,94%	-21,73%
Puhasrentaablus	696,51%	-86,63%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,29	0,12

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kahanemine(%)= (müügitulu 2014-müügitulu 2013)/müügitulu 2013*100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum(kahjum)/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	57 099	1 406	
Nõuded ja ettemaksed	34 837	31 773	2
Kokku käibevara	91 936	33 179	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	124 600	188 600	2
Kinnisvarainvesteeringud	9 100 000	7 220 000	5
Materiaalne põhivara	56 223	68 337	6
Kokku põhivara	9 280 823	7 476 937	
Kokku varad	9 372 759	7 510 116	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	310 721	266 866	9
Kokku lühiajalised kohustused	310 721	266 866	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 099 967	6 119 967	8
Kokku pikaajalised kohustused	6 099 967	6 119 967	
Kokku kohustused	6 410 688	6 386 833	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	96 000	96 000	11
Kohustuslik reservkapital	10 226	10 226	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 017 057	1 273 876	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 838 788	-256 819	
Kokku omakapital	2 962 071	1 123 283	
Kokku kohustused ja omakapital	9 372 759	7 510 116	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	264 000	296 437	12
Muud äritulud	1 881 243	46 933	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-65 069	-145 133	
Mitmesugused tegevuskulud	-104 105	-126 388	
Tööjõukulud	-45 933	-44 625	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-17 114	-21 651	6
Muud ärikulud	-15 922	-10 608	15
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 897 100	-5 035	
Intressikulud	-61 279	-256 242	
Muud finantstulud ja -kulud	2 967	4 458	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 838 788	-256 819	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 838 788	-256 819	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 897 100	-5 035	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	17 114	21 651	6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-300	0	13
Muud korrigeerimised	-1 880 000	-45 000	13
Kokku korrigeerimised	-1 863 186	-23 349	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-96	21 345	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-17 426	-5 873	
Laekunud intressid	1	42	
Kokku rahavood äritegevusest	16 393	-12 870	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-5 000	-6 770	6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	300	0	6
Antud laenude tagasimaksed	64 000	32 700	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	59 300	25 930	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-20 000	-135 000	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-20 000	-135 000	
Kokku rahavood	55 693	-121 940	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 406	123 346	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	55 693	-121 940	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	57 099	1 406	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 838 788	1 838 788
31.12.2014	96 000	10 226	2 855 845	2 962 071

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aktsiaselts Noravest 2014 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 Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

Aastaaruande koostamisel avastati viga võrdlusperioodi bilansis kohustuste klassifitseerimisel - "Laenukohustuste" kirje koosseisus olid muuhulgas (summas 246 622 eurot) kajastatud ka intressikohustused, mida oleks tulnud kajastada bilansikirje "Võlad ja ettemaksed" koosseisus. Samuti avastati viga võrdlusperioodi kulude klassifitseerimisel. 2013.a. kasumiaruande kirjel "Mitmesugused tegevuskulud" on muuhulgas summas 104 696 eurot kajastatud kulusid, mis oma olemuse poolest tulnuks kajastada kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused". Korrigeerimisest tulenev mõju võrdlusperioodi puhaskasumile puudub. Tulenevalt eeltoodust on võrreldes 2013.a. aastaaruandes kajastatuga korrigeeritud võrdlusperioodi bilansi ja kasumiaruande finantsnäitajaid. Täpsem info vigade korrigeerimise kohta on avaldatud alljärgnevas tabelis:

Lisarea nimetus	31.12.2013	Muutus	31.12.2013
Mõju bilansile			
Laenukohustused	6 366 589	-246 622	6 119 967
Võlad ja ettemaksed	20 244	246 622	266 866
Mõju kasumiaruandele			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-40 437	-104 696	-145 133
Mitmesugused tegevuskulud	-231 084	104 696	-126 388

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 Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga 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 Keskpanga 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 Keskpanga valuutakursi alusel.

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 iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved kajastatakse eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning 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, mille õiglast väärtust on võimalik mõistliku kulu ja pingutusega hinnata, 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 kajastatavate 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 tööeas. 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 raamatupidamises 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. 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	10 aastat
Muu materiaalne põhivara	3kuni 10 aastat

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.

Finantskohustusi 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 ettevõtetele 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. Dividendide väljamaksmisel on tulumaksumäär kuni 31.12.2014 21/79, alates 01.01.2015 20/80.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 162	1 162	0	0	3
Muud nõuded	157 260	32 660	0	124 600	4
Laenunõuded	124 600	0	0	124 600	4
Intressinõuded	32 660	32 660	0	0	4
Ettemaksed	1 015	1 015	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	156	156	0	0	
Muud makstud ettemaksed	859	859	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	159 437	34 837	0	124 600	

	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	4
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	

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

Laenu- ja intressinõuded (nii seisuga 31.12.2013 ja 31.12.2014) on tegev- ja kõrgema juhtkonnaga seotud ettevõtjale.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	983		0	769
Üksikisiku tulumaks	0	469	0	455
Erisoodustuse tulumaks	0	213	0	136
Sotsiaalmaks	0	1 303	0	1 174
Kohustuslik kogumispension	0	16	0	16
Töötuskindlustusmaksed	0	16	0	13
Ettemaksukonto jääk	179		430	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 162	2 017	430	2 563

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	124 600	0	0	124 600	2
Intressinõuded	32 660	32 660	0	0	2
Kokku muud nõuded	157 260	32 660	0	124 600	2

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	188 600	0	0	188 600	2
Intressinõuded	29 694	29 694	0	0	2
Kokku muud nõuded	218 294	29 694	0	188 600	2

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	
31.12.2012	7 175 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	45 000
31.12.2013	7 220 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 880 000
31.12.2014	9 100 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	264 000	256 362
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	65 069	145 133

Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut. Hindaja on valinud vara väärtuse leidmiseks diskonteeritud rahavoogude meetodi, seejuures on rahavoo sisenditeks olemasoleva operaatori finantsandmed ning turupõhised andmed. Hindaja on valinud diskonteeritud rahavoogude meetodi, sest investorid teevad töötavate hotellide ostuotsuseid lähtuvalt sellest ning läbi selle omandab vara kõrgeima väärtuse.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Ostud ja parendused	5 000	5 000	0	5 000
Amortisatsioonikulu	-4 847	-4 847	-12 267	-17 114
31.12.2014				
Soetusmaksumus	48 470	48 470	189 000	237 470
Akumuleeritud kulum	-21 235	-21 235	-160 012	-181 247
Jääkmaksumus	27 235	27 235	28 988	56 223

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2014	2013
Masinad ja seadmed	300	0
Kokku	300	0

2014 aastal müüdnud põhivara jääkväärtus oli 0 eurot.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	21 923	22 601

AS Noravest rendib kasutusrendi tingimustel ühte sõiduauto, mille rendileandja on seotud osapool OÜ Ülemiste Hotell. Sõlmitud lepingu saab lõpetada koheselt.

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	6 099 967	0	0	6 099 967	1%	€	2025
Pikaajalised laenud kokku	6 099 967	0	0	6 099 967			
Laenukohustused kokku	6 099 967	0	0	6 099 967			
	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
Pikaajalised laenud kokku	6 119 967	0	0	6 119 967			
Laenukohustused kokku	6 119 967	0	0	6 119 967			

AS Noravest sai 2002. aastal pikaajalise intressivaba laenu, mida diskonteeriti määraga 4%. 2013. aastal sõlmiti laenulepingu lisa, millega kehtestati laenu tagasimakse tähtjaks 2025 a. ja intressiks 1%.

2014. a. müüs laenuandja nii laenu- kui intressinõude seotud osapoolele. Muud lepingutingimused jäid samaks.

Aruandeperioodil tagastati laenu 20 000 eurot (2013.a. 135 000 eurot).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad töövõtjatele	802	802			
Maksuvõlad	2 017	2 017	0		3
Muud võlad	307 902	307 902	0		
Intressivõlad	307 902	307 902	0		
Kokku võlad ja ettemaksed	310 721	310 721	0		

	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
Muud võlad	246 622	246 622	0	0	
Intressivõlad	246 622	246 622	0	0	
Saadud ettemaksed	8 000	8 000	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	8 000	8 000	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	266 866	266 866	0	0	

Intressivõlad seisuga 31.12.2014 sisaldavad kohustusi seotud osapoolte ees.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 284 676	803 475
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	571 169	213 582
Kokku tingimuslikud kohustused	2 855 845	1 017 057

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	96 000	96 000
Aktsiate arv (tk)	160 000	160 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	264 000	296 437	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	264 000	296 437	
Kokku müügitulu	264 000	296 437	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Hotelli rent	264 000	256 362	5
Vahendatud teenused	0	40 075	
Kokku müügitulu	264 000	296 437	

Kogu müügitulu saadi nii 2014 kui 2013 aastal seotud osapoolelt.

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivara müügist	300	0	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 880 000	45 000	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	943	0	
Muud	0	1 933	
Kokku muud äritulud	1 881 243	46 933	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	34 088	33 029
Sotsiaalmaksud	11 845	11 596
Kokku tööjõukulud	45 933	44 625
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kohalikud maksud	3 436	3 436
Ettevõtlusega otseselt mitteseotud kulud	12 474	7 172
Muud	12	0
Kokku muud ärikulud	15 922	10 608

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	158 636	6 407 869	218 294	1 781

2014	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 852	264 000	64 000	
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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	36 708	36 708

Nõuete ja kohustuste saldod v.a laenud on kirjeldatud koos käibemaksuga summades, ostud-müügid ilma käibemaksuta. Tegev-ja kõrgema juhtkonnaga seotud isikutele antud laenudelt arvestatud intressi aruandeaastal 2966 eurot ja 2013. aastal 4415 eurot. 2014a. arvestatud tegev- ja kõrgema juhtkonnaga seotud isikutelt saadud laenudelt intressikulu 10 362 eurot (2013.a. 0 eurot). Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasudes sisaldub sotsiaalmaks 33%. Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenuslepingu ennetähtaegse lõpetamise korral ei kaasne soodustusi ega ettevõtjale lisakohustusi.

Lisa 17 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2014 ületasid AS Noravest lühiajalised kohustused käibevara 218 785 euro võrra.

Antud olukord on tingitud asjaolust, et bilansis seisuga 31.12.2014 moodustavad valdava osa lühiajaliste kohustuste mahust intressikohustused summas 307 902 eurot, aga teisalt ei kajastu järgmisel aruandeperioodil laekuv üüritulu, mille arvel lühiajalisi finantskohustusi on plaanis tasuda.

On olemas kindlad eeldused üüritulu laekumiseks mahus, mis tagavad 2015.majandusaastal lühiajaliste kohustuste katte, samuti eksisteerib võimalus intresside tasumise maksetähtaja pikendamiseks. Tulenevalt eeltoodust on juhatus seisukohal, et ettevõttel bilansipäeva seisuga likviidsusprobleeme ei esine.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2015

Aktsiaselts Noravest (registrikood: 10715740) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR PIOTROVSKI	Management board member	01.04.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaseltsi Noravest aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaseltsi Noravest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, 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 19, 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. Juhtkonna 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 31.12.2014 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

Auditioretevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

01.04.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Noravest (registrikood: 10715740) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	01.04.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 017 057
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 838 788
Kokku	2 855 845
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 855 845
Kokku	2 855 845

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 017 057
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 838 788
Kokku	2 855 845
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 855 845
Kokku	2 855 845

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	264000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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