

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: NODA PROPERTIES OÜ

registrikood: 12443859

tänavatalu nimi, Peterburi tee 47
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 6230641

faks: +372 6230640

e-posti aadress: info@maxima.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

NODA PROPERTIES OÜ asutati 25.03.2013.a. Ettevõtte põhitegevusalaks on investeringud kinnisvarasse, kinnisvaraobjektide arendamine ja edasirentimine.

Ettevõtte 2014.aasta müügitulu koosnes Tallinnas Mustamäe teel asuva kaubanduskeskuse renditulust.

Äriühing jätkas projekti edasiarendamisega uue kaubanduskeskuse avamise eesmärgil, kus avatakse ka MAXIMA XXX hüpermarket.

2015. aastal ootab ettevõtte äritegevusest positiivset tulemust.

Aasta jooksul ei makstud juhatuse liikmetele palka ja äriühingul puudusid lepingulised töötajad.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	610 423	244 380	
Nõuded ja ettemaksed	9 516	10 685	2
Kokku käibevara	619 939	255 065	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3 424 699	3 522 897	3
Kokku põhivara	3 424 699	3 522 897	
Kokku varad	4 044 638	3 777 962	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	16 135	17 655	4
Kokku lühiajalised kohustused	16 135	17 655	
Kokku kohustused	16 135	17 655	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 600 000	3 600 000	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	160 307	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	268 196	160 307	
Kokku omakapital	4 028 503	3 760 307	
Kokku kohustused ja omakapital	4 044 638	3 777 962	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	25.03.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Müügitulu	397 198	236 994	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-1 042	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 075	-1 091	8
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-127 933	-74 554	
Kokku ärikasum (-kahjum)	268 190	160 307	
Muud finantstulud ja -kulud	6	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	268 196	160 307	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	268 196	160 307	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	25.03.2013 - 31.12.2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	268 190	160 307
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	127 933	74 554
Kokku korrigeerimised	127 933	74 554
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 169	-10 685
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 170	17 305
Kokku rahavood äritegevusest	396 122	241 481
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-30 085	-3 597 101
Laekunud intressid	6	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-30 079	-3 597 101
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	3 597 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	3 597 500
Kokku rahavood	366 043	241 880
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	244 380	2 500
Raha ja raha ekvivalentide muutus	366 043	241 880
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	610 423	244 380

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
25.03.2013	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	160 307	160 307
Emiteeritud osakapital	3 597 500	0	3 597 500
31.12.2013	3 600 000	160 307	3 760 307
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	268 196	268 196
31.12.2014	3 600 000	428 503	4 028 503

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

NODA PROPERTIES OÜ (edaspidi ka „Ettevõte“) 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tekkepõhiselt. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Rahavoogude aruande mõistes on raha ekvivalendid lühiajalised (omandamise kuupäevast kuni kolmekuulise tähtajaga) likviidsed investeeringud, mida on võimalik kiiresti konverteerida rahaks ja mille turuväärtuse muutumise risk on ebaoluline, sh raha, pangakontod, kuni kolmekuulise tähtajaga tähtajalised hoiused ning rahaturufondide aktsiad.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Äriühingu arvestusvaluutaks on Euro, mis on ka raamatupidamisaruannete esitusvaluutaks, kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas toimunud tehingud on kajastatud eurodes ümberhinnatuna tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi järgi. Kõik välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel.

Kasumit- ja kahjumit kursimuutusest kajastatakse perioodi kasumiaruandes, samas kui hankijate ja klientidega seotud arveldustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse kas mitmesuguste tegevustulude või mitmesuguste tegevuskulude all; kõiki muid valuutakursi muutustest tulenevaid kahjusid kajastatakse finantsvara (neto) all.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on saadaolevad summad tavapärase äritegevuse käigus müüdud kaupade või teenuste eest. Kui laekumist eeldatakse vähem kui ühe aasta jooksul, siis klassifitseeritakse nõue käibevaraks. Kui mitte, siis klassifitseeritakse nõue põhivaraks. Nõuded esmalt võetakse arvele õiglases väärtuses. Edaspidi kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Ehitatavat kinnisvarainvesteeringut kajastatakse ehitus- või arendusperioodil kinnisvarainvesteeringuna, mitte materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteeringuid arvestatakse soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kinnisvarainvesteeringute hindamisel tuleb kõiki kinnisvarainvesteeringuid kajastada nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute kuluminorm on 10% aastas.

Rendid

Tegu on kapitalirendiga, kui rendilepingu tingimuste kohaselt lähevad kõik omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved üle rentnikule. Muud rendid on liigitatud kasutusrendiks.

Äriühing kui üürileandja:

Rentnike kapitalirendilepingute raames tasumisele kuuluvaid summasid kajastatakse nõuetena summas, mis võrdub äriühingu netoinvesteeringuga rendilepingutesse. Kapitalirenditulu jagatakse aruandeperioodide vahel nii, et see kajastab äriühingu poolt rendilepingutesse tehtud netoinvesteeringu jäägi pidevat perioodilist tulukust.

Kasutusrendist saadud tulu kajastatakse lineaarselt asjaomase rendilepingu kehtivusaja jooksul.

Äriühing kui rentnik:

Kapitalirendi objektiks olevat vara kajastatakse äriühingu varana õiglases väärtuses soetamiskuupäeva seisuga või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses (olenevalt sellest, kumb on madalam). Rendileandja vastavat kohustust kajastatakse bilansis kapitalirendi kohustusena. Rendimaksed jaotatakse finantskulude ja rendikohustuse vähendamise vahel nii, et saavutada kohustuste jäägi ühtlane intressimäär. Finantskulud kaetakse otse tulude arvelt.

Kasutusrendi raames tasumisele kuuluvat renti kajastatakse kasumiaruandes lineaarselt asjaomase rendilepingu kehtivusperioodi vältel.

Äriühingul polnud kapitalirendi vara/kohustusi 2014.aastal.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Ettevõtte käive sisaldab renditulu, kinnisvara haldamise tasusid ja teenuste osutamisest saadud tulu.

Renditulu kasutusrendist kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Haldustasusid ja teenuste osutamisest saadud tulu kajastatakse sel perioodil, millal nad osutatakse.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, viidates põhisumma jäägile ja kehtivale efektiivsele intressimäärale.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei ole Eesti äriühingud kohustatud maksma tulumaksu mitte kasumilt, vaid makstavatelt dividendidelt. Kuni 31. detsembrini 2014 väljamakstud dividendidele kohaldati maksumäära 21/79 ja alates 1. jaanuarist 2015 rakendatakse tulumaksumäära 20/80. Kuna tulumaksu makstakse mitte kasumilt, vaid dividendidelt, pole ajutisi erinevusi maksubaaside ning edasilükkunud tulumaksu varade ja kohustusi tekitavate varade ja kohustuste bilansiliste jääkmaksumuste vahel.

Makstavatelt dividendidelt tasumisele kuuluvat tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljamaksmisest teatamise hetkel.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on osanikud, töötajad, juhtkonna liikmed, nende lähisugulased ja äriühingud, kes otseselt või kaudselt, mitme vahendaja kaudu, kontrollivad aruandekohustuslast või on aruandekohustuslase kontrolli all eeldusel, et nimetatud suhe annab ühele poolele õiguse kontrollida või avaldada olulist mõju teisele poolele finants- ja tegevusotsuste langetamisel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 516	9 516	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 516	9 516	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	10 685	10 685	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 685	10 685	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
25.03.2013			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	2 317 225	1 280 226	3 597 451
Amortisatsioonikulu	0	-74 554	-74 554
31.12.2013			
Soetusmaksumus	2 317 225	1 280 226	3 597 451
Akumuleeritud kulum	0	-74 554	-74 554
Jääkmaksumus	2 317 225	1 205 672	3 522 897
Ostud ja parendused	0	29 735	29 735
Amortisatsioonikulu	0	-127 933	-127 933
31.12.2014			
Soetusmaksumus	2 317 225	1 309 961	3 627 186
Akumuleeritud kulum		-202 487	-202 487
Jääkmaksumus	2 317 225	1 107 474	3 424 699

	2014	25.03.2013 - 31.12.2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	397 198	236 994
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		1 042

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 515	9 515
Maksuvõlad	6 620	6 620
Kokku võlad ja ettemaksed	16 135	16 135
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 105	11 105
Maksuvõlad	6 550	6 550
Kokku võlad ja ettemaksed	17 655	17 655

Lisa 5 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	342 802	126 643
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	85 700	33 664
Kokku tingimuslikud kohustused	428 502	160 307

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2014.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	3 600 000	3 600 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2014	25.03.2013 - 31.12.2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	397 198	236 994
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	397 198	236 994
Kokku müügitulu	397 198	236 994
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	397 198	236 994
Kokku müügitulu	397 198	236 994

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	25.03.2013 - 31.12.2013
Professionaalsed teenused	1 050	1 000
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	18
Muu	25	73
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 075	1 091

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ei olnud ettevõttes ühtegi töötajat, tööjõukulud puuduvad.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Nõuded	Nõuded
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 516	10 685

2014	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	490 504
25.03.2013 - 31.12.2013	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 309	291 507

Seotud osapoolte müükide all on kajastatud nii üüritulu kui ka kasumiaruandest saldeeritud edasitehtavad kommunaaltulud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.04.2015

NODA PROPERTIES OÜ (registrikood: 12443859) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEJS MILLERS	Juhatuse liige	14.04.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

NODA PROPERTIES OÜ osanikele

Oleme auditeerinud NODA PROPERTIES OÜ 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 lisaarandeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 13, on kaasatud käesolevale aruandele.

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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete 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 NODA PROPERTIES OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn 11314

14.04.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

NODA PROPERTIES OÜ (registrikood: 12443859) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	14.04.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	160 307
Aruandeaasta kasum (kahjum)	268 196
Kokku	428 503
Jaotamine	
Dividendideks	428 503
Kokku	428 503

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	160 307
Aruandeaasta kasum (kahjum)	268 196
Kokku	428 503
Jaotamine	
Dividendideks	428 503
Kokku	428 503

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	397198	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lincoln Land Erste Bv		Holland	3600000 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6230641
Faks	+372 6230640
E-posti aadress	info@maxima.ee