

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Novatel Partner

registrikood: 11111151

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 67a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10134

telefon: +372 6819900

faks: +372 6819901

e-posti aadress: cross@cross.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 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 11 Turustuskulud	12
Lisa 12 Üldhalduskulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

OÜ Novatel Partner asutati 27. jaanuar 2005 aastal.

15. aprill 2005 a. sõlmitud osa ostu-müügilepinguga omandas osaühingu sajaprotsendiliselt AS Toompeamaja. Ettevõtte tegevusalaks on kinnisvaratehingud ja kinnisvara arendamine.

2005. aastal äriühingus majandustegevust ei toimunud.

23. mai 2006 otsustati OÜ Novatel Partner osa nimiväärtuses 40 000 krooni jagada ja võõrandati sellest 40 % (osa nimiväärtusest 16 000 krooni) osaühingule Railikos.

2006. aasta mais soetati büroohooned Tallinnas Lohu tn 12 ja Lohu tn 12b ning juunis 2006 alustati büroopindade väljarentimist. Kinnistute soetamist finantseeriti AS Swedbank laenuga, samuti saadi laenu aktsiaseltsilt Toompeamaja (emaettevõtja) ja osaühingult Railikos.

2010.a. augustist on OÜ Railikos OÜ Novatel Partnerid ainus osanik, omades 100% nimetatud ühingust.

2015.a. jätkati büroopindade väljarentimist.

OÜ Novatel Partner juhatus on üheliikmeline. Juhatusel liikmele 2015. aastal tasusid ei makstud.

Ettevõttes töötajaid ei ole ja töötasusid 2015. aastal ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	16 504	11 410	2
Nõuded ja ettemaksed	26 453	41 688	
Kokku käibevara	42 957	53 098	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 500 000	1 514 716	4
Kokku põhivara	1 500 000	1 514 716	
Kokku varad	1 542 957	1 567 814	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 322 656	655 773	5
Võlad ja ettemaksed	204 073	182 056	6
Kokku lühiajalised kohustused	1 526 729	837 829	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	722 766	5
Kokku pikaajalised kohustused	0	722 766	
Kokku kohustused	1 526 729	1 560 595	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 068	3 068	7
Ülekurss	102 259	102 259	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-98 108	-83 446	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 009	-14 662	
Kokku omakapital	16 228	7 219	
Kokku kohustused ja omakapital	1 542 957	1 567 814	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	206 492	210 258	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-168 793	-159 245	10
Brutokasum (-kahjum)	37 699	51 013	
Turustuskulud	-5 468	-5 506	11
Üldhalduskulud	-17 523	-20 747	12
Muud äritulud	219	6 285	9
Äri kasum (kahjum)	14 927	31 045	
Intressikulud	-41 928	-45 707	
Muud finantstulud ja -kulud	36 010	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 009	-14 662	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 009	-14 662	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	14 927	31 045	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	50 726	50 726	
Kokku korrigeerimised	50 726	50 726	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	15 235	-13 357	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 715	5 355	
Kokku rahavood äritegevusest	84 603	73 769	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-55 883	-54 050	
Makstud intressid	-23 626	-27 405	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-79 509	-81 455	
Kokku rahavood	5 094	-7 686	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 410	19 096	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 094	-7 686	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 504	11 410	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	3 068	102 259	-83 446	21 881
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-14 662	-14 662
31.12.2014	3 068	102 259	-98 108	7 219
Aruandeaasta kasum (kahjum)			9 009	9 009
31.12.2015	3 068	102 259	-89 099	16 228

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Novatel Partner OÜ 2015. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis 31.12.2015 õiglase väärtuse meetodil.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenused) või halduseesmärkidel). Kinnisvarainvesteeringuks võib olla ka hoonestusõigus, mis vastab kinnisvarainvesteeringu mõistele. Vastandiks kinnisvarainvesteeringule on maa ja hooned, mida ettevõtte kasutab enda majandustegevuses – selliseid varasid käsitletakse nagu tavalist materiaalsel põhivara. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis 31.12.2015 õiglase väärtuse meetodil.

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.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Kokku raha	16 504	11 410

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Ostjatelt laekumata arved	26 453	41 688
Ostjatelt laekumata arved	26 453	41 688
Kokku nõuded ostjate vastu	26 453	41 688

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	263 450	1 690 869	1 954 319
Akumuleeritud kulum	0	-388 877	-388 877
Jääkmaksumus	263 450	1 301 992	1 565 442
Amortisatsioonikulu	0	-50 726	-50 726
31.12.2014			
Soetusmaksumus	263 450	1 690 869	1 954 319
Akumuleeritud kulum	0	-439 603	-439 603
Jääkmaksumus	263 450	1 251 266	1 514 716
Amortisatsioonikulu		-50 726	-50 726
Muud muutused		36 010	36 010
31.12.2015			
Soetusmaksumus	263 450	1 726 879	1 990 329
Akumuleeritud kulum	0	-490 329	-490 329
Jääkmaksumus	263 450	1 236 550	1 500 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	206 652	210 258
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	161 790	159 245

Real muud muutused on kajastatud ekspertarvamus kinnistutele aadressil Tallinn, Lohu 12 ja Lohu 12b. Seisuga 31.12.2015 kajastatakse kinnistuid õiglase väärtuse meetodil.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	601 722	601 722			3%	euro	31.12.2016
Swedbank	720 934	720 934			2,976%	euro	31.07.2016
Lühiajalised laenud kokku	1 322 656	1 322 656					
Laenukohustused kokku	1 322 656	1 322 656					

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	601 723	601 723			3%	euro	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	601 723	601 723					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	776 816	54 050	722 766		Euribor+3,321%	euro	31.07.2016
Pikaajalised laenud kokku	776 816	54 050	722 766				
Laenukohustused kokku	1 378 539	655 773	722 766				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	263 450	263 450
Ehitised	1 200 539	1 251 266
Kokku	1 463 989	1 514 716

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 211	11 211
Maksuvõlad	2 261	2 261
Muud võlad	170 507	170 507
Intressivõlad	170 507	170 507
Saadud ettemaksed	20 094	20 094
Muud saadud ettemaksed	20 094	20 094
Kokku võlad ja ettemaksed	204 073	204 073
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 119	13 119
Maksuvõlad	457	457
Muud võlad	152 205	152 205
Intressivõlad	152 205	152 205
Saadud ettemaksed	16 275	16 275
Muud saadud ettemaksed	16 275	16 275
Kokku võlad ja ettemaksed	182 056	182 056

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	3 068	3 068
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	206 492	210 258
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	206 492	210 258
Kokku müügitulu	206 492	210 258
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraarendus-renditeenus	103 199	110 708
Kommunaalteenuste müük	103 293	99 550
Kokku müügitulu	206 492	210 258

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	6 285
Rendi- ja üüritulu	219	0
Kokku muud äritulud	219	6 285

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-5 402
Amortisatsioonikulu	-50 726	-50 726
Ostetud kommunaalteenused	-104 478	-89 116
Maamaks	-6 586	-6 586
Hoolde ja remont	0	-7 415
Lootusetud nõuded	-7 003	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-168 793	-159 245

Lisa 11 Turustuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Vahendajatele makstav teenustasu	-5 468	-5 506
Kokku turustuskulud	-5 468	-5 506

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014
Muud	-2 620	-4 426
Konsultatsiooni-, juhtimis- ja muud teenused	-10 040	-9 290
Raamatupidamisteenus	-4 760	-4 160
Riigilõivud, notariteenused, lepingutasud	0	-796
Pangateenused	-103	-58
Õigusteenused	0	-2 017
Kokku üldhalduskulud	-17 523	-20 747

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	306 566	299 425

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.05.2016

Osaühing Novatel Partner (registrikood: 11111151) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN-ERIK UGA	Juhatuse liige	19.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Novatel Partner osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Novatel Partner raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvalid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Äriühingu lühiajalised kohustused (1526,7 tuh. EUR) ületavad käibevara (43 tuh. EUR) u. 35 korda ning olulises summas (1483.7 tuh. EUR). Puudub kindlus kohustuste refinantseerimise suhtes. Ilma refinantseerimata ei ole äriühing suuteline oma kohustusi täitma ja asjaolu ning summade olulisuse tõttu puudub kindlus äriühingu tegevuse jätkuvuses.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolude mõjud, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Osaühing Novatel Partner raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades Osaühing Novatel Partner finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Alar-Ants Smirnov

Vandeaudiitori number 605
Osaühing Kann & Smirnov Audiitorid
Audiitorettevõtja tegevusloa number 97
Pärnu mnt. 377, Tallinn 10919
19.05.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Novatel Partner (registrikood: 11111151) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR-ANTS SMIRNOV	Vandeaudiitor	19.05.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-98 108
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 009
Kokku	-89 099

2015 aasta kasum kanda eelmiste perioodide kahjumi katteks

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	103293	50.02%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	103199	49.98%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6819900
Faks	+372 6819901
E-posti aadress	cross@cross.ee