

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ NORBER GRUPP

registrikood: 10955208

tänava nimi ja 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 Kasutusrent	16
Lisa 13 Laenukohustused	17
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 16 Osakapital	19
Lisa 17 Müügitulu	19
Lisa 18 Muud äritulud	19
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 21 Muud ärikulud	20
Lisa 22 Intressikulud	20
Lisa 23 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 24 Seotud osapooled	21
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

Ettevõtte alustas aktiivset äritegevust 2004 aastal.

Tegevus 2015 majandusaastal oli seotud eelkõige Rävala pst 4 multifunktsionaalse ärihoone "Euroopa Liidu Maja" äri-ja 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		
	2015	2014
Müügitulud ja muud äritulud	2 830 996	4 067 733
Ärikulud	1 762 902	1 070 454
Ärikasum	1 068 094	2 997 279
Ärikasumi määr	37,7%	73,7%
Puhaskasum	-3 157 220	3 486 855
Puhaskasumi määr	-111,5%	85,7%
Omakapitali suhe kohustustesse	59,5%	69,8%

/Digitaalselt allkirjastatud/

Andres Toome

Juhatuse liige

/Digitaalselt allkirjastatud/

Jaanus Paas

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	73 443	98 575	2
Finantsinvesteeringud	0	319 558	3
Nõuded ja ettemaksed	1 291 691	1 269 027	4
Kokku käibevara	1 365 134	1 687 160	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	970 022	4 500 324	6,7
Finantsinvesteeringud	5 145 549	5 145 549	8
Kinnisvarainvesteeringud	32 806 678	32 806 678	10
Materiaalne põhivara	14 061	98 473	11
Kokku põhivara	38 936 310	42 551 024	
Kokku varad	40 301 444	44 238 184	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 283 743	2 174 433	13
Võlad ja ettemaksed	1 436 919	1 345 229	14
Kokku lühiajalised kohustused	3 720 662	3 519 662	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	21 285 598	22 156 437	13
Võlad ja ettemaksed	264 613	374 294	14
Kokku pikaajalised kohustused	21 550 211	22 530 731	
Kokku kohustused	25 270 873	26 050 393	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	16
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 184 979	14 698 124	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 157 220	3 486 855	15
Kokku omakapital	15 030 571	18 187 791	
Kokku kohustused ja omakapital	40 301 444	44 238 184	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	2 737 803	2 373 685	17
Muud äritulud	93 193	1 694 048	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-565 579	-543 743	19
Mitmesugused tegevuskulud	-599 640	-143 987	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-84 413	-110 632	11
Muud ärikulud	-513 270	-272 091	21
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 068 094	2 997 280	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-4 156 343	0	7
Intressikulud	-822 849	-416 064	22
Muud finantstulud ja -kulud	753 878	905 639	23
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 157 220	3 486 855	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 157 220	3 486 855	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 068 094	2 997 280	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	84 413	110 633	11
Muud korrigeerimised	443 866	-1 403 177	
Kokku korrigeerimised	528 279	-1 292 544	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-60 926	-207 726	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-67 938	-49 736	
Makstud intressid	-707 673	-292 201	
Kokku rahavood äritegevusest	759 836	1 155 073	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-23 457	-169 000	9
Antud laenude tagasimaksed	0	5 000	9
Laekunud intressid	20	61 360	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-23 437	-102 640	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	204 000	1 086 000	13
Saadud laenude tagasimaksed	-965 531	-2 454 200	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-761 531	-1 368 200	
Kokku rahavood	-25 132	-315 767	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	98 575	414 342	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-25 132	-315 767	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	73 443	98 575	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	14 698 124	14 700 936
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 486 855	3 486 855
31.12.2014	2 556	256	18 184 979	18 187 791
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-3 157 220	-3 157 220
31.12.2015	2 556	256	15 027 759	15 030 571

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Norber Grupp 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. 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 ole koostanud konsolideeritud aruannet vastavalt Raamatupidamise seadusele §29 lõige 1. punkt 4 kohaselt kui konsolideeriv üksus, sest konsolideeritavate üksuste bilansimahud kokku ei ületa 5% konsolideeriva üksuse bilansimahust ja müügitulu ei ületa 5% konsolideeriva üksuse müügitulust.

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.

Tütarettevõtete 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 ettemaksed

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. Rendimaksed 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.

Kasutusrendimaksed 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 ettevõttes 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 (alates 01.01.2015 määraga 20/80) 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 kaasneda 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	2 556	2 556
Arvelduskontod	70 887	96 019
Kokku raha	73 443	98 575

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2013	0	0
Muud	319 558	319 558
31.12.2014	319 558	319 558
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	319 558	319 558
Muud	-319 558	-319 558
31.12.2015	0	0

Muude finantsinvesteeringute all kajastub sidusettevõtte väärtpaberite soetamiseks. Optsiooni leping kehtis kuni 31.12.2015. Ettevõtte peab läbirääkimisi optsioonilepingu pikendamiseks.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	86 315	86 315	
Ostjatelt laekumata arved	385 192	385 192	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-298 877	-298 877	
Muud nõuded	1 205 054	1 205 054	9
Laenunõuded	878 209	878 209	
Intressinõuded	326 845	326 845	
Ettemaksed	322	322	
Tulevaste perioodide kulud	322	322	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 291 691	1 291 691	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	213 108	213 108	
Ostjatelt laekumata arved	322 450	322 450	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-109 342	-109 342	
Muud nõuded	1 053 780	1 053 780	9
Laenunõuded	854 752	854 752	
Intressinõuded	199 028	199 028	
Ettemaksed	2 139	2 139	
Tulevaste perioodide kulud	2 139	2 139	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 269 027	1 269 027	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	16 820	0	32 677
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
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	22 309	0	38 166

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
10809458	Ladina Kvartali Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	66	66

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	31.12.2015
Ladina Kvartali Kinnisvara OÜ	19 173	19 173
Kokku	19 173	19 173

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2015					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11258322	Rävala Kaheksa OÜ	Eesti	Ärihoone hooldus	32	32

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	Muud muutused	31.12.2015
Rävala Kaheksa OÜ	4 481 150	626 042	-4 156 343	950 849
Kokku	4 481 150	626 042	-4 156 343	950 849

Investeeringud sidusettevõttesse Rävala Kaheksa OÜ on kajastatud kahel 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

Sidusettevõtte Rävala Kaheksa OÜ osad kajastuvad bilansis soetusmaksumuse meetodil. Aruandeaastal hinnati osaluse väärtust alla 4 156 343 € võrra. Rävala Kaheksa OÜ bilansis on peamiseks varaks kinnisvarainvesteering, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Sellest tulenevalt peegeldab Rävala Kaheksa OÜ omakapitali tema netovara õiglast väärtust ning Norber Grupp'le kuuluva osaluse õiglase väärtus võrdub vastava osaga Rävala Kaheksa OÜ omakapitalist.

Investeeringud Rävala Kaheksa OÜ'sse on järgmised 31.12.2015:

Investeeringu soetusmaksumus 5 107 192 € (2014.a. 4 481 150),

Allahindlus: -4 156 343 € (2014.a. 0),

Osaluse bilansiline väärtus 950 849 € (2014.a. 4 481 150)

Pikaajaline nõue -> võlakirjad (lisa 8) 5 145 548 (2014.a. 5 145 548)

Kokku investeeringud Rävala Kaheksa OÜ: 6 096 397 (2014.a. 9 946 256)

Investeeringu bilansiline maksumus hinnatakse tagasi üles kuni soetusmaksumuseni, kui allahindlus ei ole enam õigustatud.

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 28.03.2018. Aastal 2015 arvestati intressitulu võlakirjadest 626 041 EUR (2014a. 713 171). Rävala Kaheksa OÜ võlakirjade intressinõuetest 630 909 EUR suunati Rävala Kaheksa OÜ omakapitali vabatahtlikku reservi.

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Võlakirjad	Muud	
31.12.2013	5 600 927	319 558	5 920 485
Muud	-455 378	-319 558	-774 936
31.12.2014	5 145 549	0	5 145 549
			Kokku
	Võlakirjad		
31.12.2014		5 145 549	5 145 549
31.12.2015		5 145 549	5 145 549
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses		5 145 549	5 145 549

Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	878 209	878 209	15%-15%	EUR	2015	24
Intressinõuded	326 845	326 845				24
Kokku muud nõuded	1 205 054	1 205 054				
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	854 752	854 752	12%-15%	EUR	2015	24
Intressinõuded	199 028	199 028				24
Kokku muud nõuded	1 053 780	1 053 780				

Laenunõuded on seotud osapooltele ning laenud on tagatisteta.

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	109 678	109 678
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	109 678	109 678
31.12.2014		
Soetusmaksumus	109 678	109 678
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	109 678	109 678
31.12.2015		
Soetusmaksumus	109 678	109 678
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	109 678	109 678

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	31 017 952
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 679 048
31.12.2014	32 697 000
31.12.2015	32 697 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 906 963	1 752 135
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	565 579	479 023

Täpsem informatsioon kinnisvarainvesteeringu soetamiseks võetud laenukohustuste kohta on avalikustatud lisas 13.

Norber Grupp OÜ omab 31.12.2015 seisuga kinnisvarainvesteeringuna hoonestusõigust tähtajaga 2070.aastani aadressil Rävala 4, Tallinn, mis on kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

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.

Juhtkonna hinnang õiglase väärtuse osas tugineb eksperdi poolt koostatud hinnangul.

Turuväärtuse leidmiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hinnangu tegemisel on kasutatud 5 aasta pikkust perioodi.

Juhtkonna eksperdi poolt koostatud hindamismudelil kasutatud teised olulised eeldused on järgmised: väljarenditavate pindade keskmine vakants 5%, arendusperioodi diskontomäär 7% ja kapitalisatsioonimäär 6%.

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013				
Soetusmaksumus	4 017	4 017	617 233	621 250
Akumuleeritud kulum	-3 346	-3 346	-408 798	-412 144
Jääkmaksumus	671	671	208 435	209 106
Amortisatsioonikulu	-671	-671	-109 962	-110 633
31.12.2014				
Soetusmaksumus	4 017	4 017	617 233	621 250
Akumuleeritud kulum	-4 017	-4 017	-518 760	-522 777
Jääkmaksumus	0	0	98 473	98 473
Amortisatsioonikulu	0		-84 412	-84 412
31.12.2015				
Soetusmaksumus	0	0	617 233	617 233
Akumuleeritud kulum	0	0	-603 172	-603 172
Jääkmaksumus	0	0	14 061	14 061

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 906 963	1 752 135	17
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	32 806 678	32 806 678	10
Kokku	32 806 678	32 806 678	

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	3 449 439	1 412 903	0	2 036 536	0%-15%	EUR	2016-2070	24
Pank	20 119 902	870 840	19 249 062	0	1,2%+Euribor	EUR	2018	
Pikaajalised laenud kokku	23 569 341	2 283 743	19 249 062	2 036 536				
Laenukohustused kokku	23 569 341	2 283 743	19 249 062	2 036 536				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapooled	52 535	52 535			15%	EUR	Määratlemata	24
Lühiajalised laenud kokku	52 535	52 535						
Pikaajalised laenud								
Pank	20 980 361	860 460	20 119 901	0	1,2%+Euribor	EUR	2018	
Seotud osapooled	3 297 974	1 261 438	0	2 036 536	0%-15%	EUR	2015-2070	24
Pikaajalised laenud kokku	24 278 335	2 121 898	20 119 901	2 036 536				
Laenukohustused kokku	24 330 870	2 174 433	20 119 901	2 036 536				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Muud varad	32 697 000	32 697 000
Kokku	32 697 000	32 697 000

Seotud osapoole laenul osaliselt on lõplik intressimäär tingimuslik.

Panga laenu tagatiseks on seatud hüpoteek hoonestusõigusele asukohaga Rävala pst.4/A.Laikmaa tn. 15 Tallinn. Lisaks on seatud pant omanikele kuuluvatele osadele ja nõudeõiguse pant ettevõttele kuuluvale pangakontole.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	79 390	79 390	0	
Võlad töövõtjatele	7 211	7 211	0	
Maksuvõlad	22 309	22 309	0	5
Muud võlad	1 323 155	1 323 155	0	
Intressivõlad	1 323 155	1 323 155	0	
Saadud ettemaksed	264 613	0	264 613	
Muud saadud ettemaksed	264 613	0	264 613	
Muud võlad	4 854	4 854	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 701 532	1 436 919	264 613	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	87 021	87 021	0	
Võlad töövõtjatele	7 211	7 211	0	
Maksuvõlad	38 166	38 166	0	5
Muud võlad	1 207 977	1 207 977	0	
Intressivõlad	1 207 977	1 207 977	0	
Saadud ettemaksed	374 294	0	374 294	
Muud saadud ettemaksed	374 294	0	374 294	
Muud võlad	4 854	4 854	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 719 523	1 345 229	374 294	

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	12 022 209	14 547 983
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	3 005 552	3 636 996
Kokku tingimuslikud kohustused	15 027 761	18 184 979

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 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 737 803	2 373 685	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 737 803	2 373 685	
Kokku müügitulu	2 737 803	2 373 685	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ruumide rent	1 906 963	1 752 135	12
Kinnisvarahaldusega seotud tegevused	505 513	419 502	
Hoonehalduse abitegevus	325 327	202 048	
Kokku müügitulu	2 737 803	2 373 685	

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 679 048
Trahvid, viivised ja hüvitised	36 741	15 000
Deposiiditulud	56 452	0
Kokku muud äritulud	93 193	1 694 048

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Ostetud kaubad ja teenused	18 176	11 430
Reaalkoormatis	67 107	67 107
Kommunaalkulud	443 420	431 737
Muud	36 876	33 469
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	565 579	543 743

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	2 272	945
Juriidilised teenused	1 510	23 909
Kindlustuskulud	10 771	14 660
Investeeringuga seotud ehituskulud	568 427	95 933
Muud	16 660	8 540
Kokku mitmesugused tegevuskulud	599 640	143 987

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	189 535	271 895
Optiooni õiguse kasutamise aegumine	319 558	0
Muud	4 177	196
Kokku muud ärikulud	513 270	272 091

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressid pangalaenudelt	249 446	292 201
Intressid seotud osapoolte laenudelt	573 306	123 751
Muud intressikulud	97	112
Kokku intressikulud	822 849	416 064

Lisa 23 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulud laenudelt	127 817	119 566
Intressitulu võlakirjadelt	626 041	713 171
Intressitulu hoiustelt	20	61 360
Muud finantstulud	0	11 542
Kokku muud finantstulud ja -kulud	753 878	905 639

Lisa 24 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	First Telecom Trading OÜ
--	--------------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	3 744 718	0	3 440 006
Tütarettevõtjad	120 229	0	89 361	0
Sidusettevõtjad	5 180 898	0	5 178 535	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 049 474	1 018 268	931 432	1 118 480

2015	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		204 000	52 535
Tütarettevõtjad	23 457		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			52 535
2014	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	1 086 000	1 086 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	164 000	0	518 000

Arvestatud intressitulud:

Tütarettevõtte 7 411 eurot

Sidusettevõtte 633 272 eurot

Omanike valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad 118 042 eurot.

Arvestatud intressikulud:

Emaettevõtte 386 903 eurot

Omanike valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad 186 191 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.07.2016

OÜ NORBER GRUPP (registrikood: 10955208) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES TOOME	Juhatuse liige	15.07.2016
JAANUS PAAS	Juhatuse liige	18.07.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ NORBER GRUPP osanikele

Oleme auditeerinud OÜ NORBER GRUPP raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

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 31.12.2015 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 31.12.2015 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande kohta, mis allkirjastati audiitori poolt 1. aprillil 2016, 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

19.07.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ NORBER GRUPP (registrikood: 10955208) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILLAR KUKK	Vandeaudiitor	19.07.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 184 979
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 157 220
Kokku	15 027 759

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 184 979
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 157 220
Kokku	15 027 759

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2737803	100.00%	Jah

Sidevahendid

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