

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Novira Finance OÜ

**registrikood:** 12602081

**tänavanimi, maja ja korteri number:** Tartu mnt 25-33-Novira Plaza

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10117

**telefon:** +372 6120180

**e-posti aadress:** novira@novira.ee

**veebilehe aadress:** www.novira.ee

## Sisukord

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                      | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                        | 4  |
| Bilanss                                             | 4  |
| Kasumiaruanne                                       | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                  | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                           | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                         | 7  |
| Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 8  |
| Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad             | 8  |
| Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad             | 8  |
| Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud           | 9  |
| Lisa 7 Muud nõuded                                  | 10 |
| Lisa 8 Laenukohustised                              | 11 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                          | 12 |
| Lisa 10 Osakapital                                  | 12 |
| Lisa 11 Muud äritulud                               | 12 |
| Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud                   | 12 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                                 | 13 |
| Lisa 14 Muud ärikulud                               | 13 |
| Lisa 15 Intressikulud                               | 13 |
| Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud                 | 13 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                            | 13 |
| Aruande allkirjad                                   | 16 |
| Vandeauditori aruanne                               | 17 |

## Tegevusaruanne

OÜ Novira Finance asutati 22.01.2014 Tallinnas, äriregistri kood 12602081.

Novira Finance finantseerib büroo- ja kaubanduspindade, kortermajade ning hotellide arendusprojekte eesmärgiga optimeerida projektide kapitalistruktuuri. Samuti Novira Finance finantseerib valmis objektide omandamisi ja refinantseerimisi, pakkudes paindlikku mezzanine laenu suurusjärgus 1-15 miljonit eurot, mille tingimused kohandatakse iga projekti jaoks eraldi sõltuvalt selle riskiastmest, mahust, tagatisest ja ajakavast.

2018. aastal on toimunud Novira Finance OÜ tegevuse laiendamine Läti turule: sai sõlmitud 10 mln EUR laenuleping suuremahulise ärihoone arenduse finantseerimiseks Riia kesklinnas ja laenuleping summas 3 mln EUR krundi soetamiseks, 2019. aastal on plaanis laiendada tegevust ka Soomes.

Eesti majanduskasv kiirenes 2018. aasta kolmandas kvartalis 4,2% peale. Tulemus oli pigem erandlik, kuna majandusaktiivsuse kasvu iseloomustavad näitajad nõrgenesid samal perioodil nii Eestis kui mujal. Eesti eksperdid hindavad majanduskliimat heaks ning väljavaadet stabiilseks. Kinnisvara arenduse sektor püsib aktiivseks ja sellest tulenevalt ei näe Novira Finance OÜ juhatus, et mezzanine laenude portfelli kasv peaks aeglustuma.

Arvestades pangalaenu saamise tingimuste karmistumist ning võimalikku intressimäärade ebasoodsat muutust, mis ei avalda otseset mõju Novira Finance OÜ tegevusele, hindab juhtkond Novira Finance OÜ positsiooni ja potentsiaali tugevaks ning konkurentsivõimeliseks.

Palgalisi või lepingulisi töötajaid ei ole ning juhatusele tasu ei makstud.

|                                      | 2018       | 2017       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Puhaskasum (-kahjum)                 | 729 262    | 431 457    |
| Käibevara                            | 12 411 161 | 13 593 593 |
| Lühiajalised kohustused              | 10 680 621 | 14 374 034 |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 1,16       | 0,95       |
| Varad                                | 18 834 834 | 19 331 550 |
| Omakapital                           | 1 511 302  | 1 032 041  |
| ROA                                  | 3,87       | 2,23%      |

\*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja= käibevara/lühiajalised kohustused

\*ROA (%) = puhaskasum/varad kokku \*100

Koostaja

Arle Mölder / Juhatusel liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018        | 31.12.2017        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 1 015 826         | 10 399 943        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 11 395 335        | 3 193 650         | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>12 411 161</b> | <b>13 593 593</b> |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 43 125            | 42 875            | 3       |
| Finantsinvesteeringud                        | 315 000           | 0                 | 6       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 6 065 548         | 5 695 082         | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>6 423 673</b>  | <b>5 737 957</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>18 834 834</b> | <b>19 331 550</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 10 480 866        | 14 210 000        | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 199 755           | 164 034           | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>10 680 621</b> | <b>14 374 034</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 6 642 911         | 3 925 475         | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>6 642 911</b>  | <b>3 925 475</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>17 323 532</b> | <b>18 299 509</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 10 000            | 10 000            | 10      |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 772 040           | 590 584           |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 729 262           | 431 457           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 511 302</b>  | <b>1 032 041</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>18 834 834</b> | <b>19 331 550</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018           | 2017           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Muud äritulud                               | 169 794        | 672 567        | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -65 088        | -20 556        | 12      |
| Muud ärikulud                               | -124 900       | -147 100       | 14      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-20 194</b> | <b>504 911</b> |         |
| Intressitulud                               | 1 996 439      | 1 056 641      |         |
| Intressikulud                               | -1 606 380     | -1 190 980     | 15      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 421 897        | 60 885         | 16      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>791 762</b> | <b>431 457</b> |         |
| Tulumaks                                    | -62 500        | 0              |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>729 262</b> | <b>431 457</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

OÜ Novira Finance kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena vastavalt RTJ 15 § 59 lõike (a) nõuetele.

Novira Finance OÜ ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aruannet, kuna 100% tema aktsiatest kuuluvad Eestis (Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigis) registreeritud emaettevõttele Novira Capital OÜ-le, kes omakorda kuulub emaettevõttele Novira Holding AS kes koostab ja avalikustab konsolideeritud auditeeritud raamatupidamise aruande.

### Raha

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

### Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuteks loetakse lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid osadesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mida kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investori tütaretevõtte. Tütaretevõtte on ettevõtte, mille tegevust kontrollib teine ettevõtte (ematevõtte). Ettevõtete omandatud osalus kajastatakse soetusmaksumuses, hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Soetamisjärgselt kajastatakse laene bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu finantskohustised kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

### Tulud

Antud laenude intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt finantstuluna.

### Maksustamine

**Ettevõtte tulumaks**

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega –vara ei saa tekkida.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Jaotama kasum seisuga 31.12.2018 on 1 501 302 eurot. Maksimaalne summa, mida oleks võimalik dividendidena välja maksta, on 1 206 042 eurot. Sel juhul tekiks kohustus maksta tulumaksu summas 295 260 eurot.

**Seotud osapooled**

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele. OÜ Novira Finance käsitleb seotud osapooltena:

- \* emaettevõtja (ning emaettevõtja omanikud);
- \* teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (emettevõtja ülejäänud tütar-ettevõtted);
- \* tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele;
- \* eelmise punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

**Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed**

(eurodes)

|                                   | 31.12.2018        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Muud nõuded                       | 17 277 995        | 11 212 447                        | 6 065 548           | 7       |
| Laenunõuded                       | 16 958 742        | 10 930 035                        | 6 028 707           |         |
| Intressinõuded                    | 319 253           | 282 412                           | 36 841              |         |
| Ettemaksed                        | 182 888           | 182 888                           | 0                   |         |
| Muud makstud ettemaksed           | 182 888           | 182 888                           | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>17 460 883</b> | <b>11 395 335</b>                 | <b>6 065 548</b>    |         |
|                                   |                   |                                   |                     |         |
|                                   | 31.12.2017        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|                                   |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Muud nõuded                       | 8 888 732         | 3 193 650                         | 5 695 082           | 7       |
| Laenunõuded                       | 8 755 175         | 3 065 000                         | 5 690 175           |         |
| Intressinõuded                    | 133 557           | 128 650                           | 4 907               |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>8 888 732</b>  | <b>3 193 650</b>                  | <b>5 695 082</b>    |         |

2018.aastal laenunõuded sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 13 208 323 eurot, 2017a. - 4 937 500 eurot (Lisa 17).

## Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse (eurodes)

|                                                         | 31.12.2018    | 31.12.2017    | Lisa nr |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad                        | 2 500         | 2 500         | 4       |
| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad                        | 40 625        | 40 375        | 5       |
| <b>Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse</b> | <b>43 125</b> | <b>42 875</b> |         |

## Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                                                      |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                                       | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                                                      | 31.12.2017       | 31.12.2018 |
| 14314819                                               | NFLAT OÜ               | Eesti      | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |              |              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2017   | 31.12.2018   |
| NFLAT OÜ                                                              | 2 500        | 2 500        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>2 500</b> | <b>2 500</b> |

Täiendav informatsioon on toodud lisas 3.

## Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018 |                        |            |                                           |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|-------------------------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                            | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                        |            |                                           | 31.12.2017       | 31.12.2018 |
| 12566327                                                     | Novira Capital OÜ      | Eesti      | Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine | 10               | 10         |
| 14039974                                                     | Novira L5 OÜ           | Eesti      | Hoonestusprojektide arendus               | 15               | 15         |
| 14166448                                                     | Merirahu Residence OÜ  | Eesti      | Hoonestusprojektide arendus               | 0                | 10         |



| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |            |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2017 | Omandamine | 31.12.2018 |
| Novira Capital OÜ                                              | 40 000     | 0          | 40 000     |
| Novira L5 OÜ                                                   | 375        | 0          | 375        |
| Merirahu Residence OÜ                                          | 0          | 250        | 250        |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 40 375     | 250        | 40 625     |

| Omandatud osalused     |                     |                    |                                  |
|------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Sidusettevõtja nimetus | Omandatud osaluse % | Omandamise kuupäev | Omandatud osaluse soetusmaksumus |
| Merirahu Residence OÜ  | 10                  | 08.01.2018         | 250                              |

Täiendav informatsioon on toodud lisas 3.

## Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|            |         | Kokku   |
|------------|---------|---------|
|            | Muud    |         |
| 31.12.2017 | 315 000 | 315 000 |
| 31.12.2018 | 315 000 | 315 000 |

Seisuga 31.12.2018 on finantsinvesteeringuna kajastatud allutatud laen summas 315 000 eurot, mis on väljastatud vastavalt laenu- ja optioonilepingule OÜ-le Asula 6D kinnisvara. Vastavalt laenulepingu tingimustele toimub allutatud laenu konverteerimine osaluseks enne 01.02.2020 ning sellest tulenevalt on antud laen kajastatud kui finantsinvesteering soetusmaksumuses.

## Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

|                          | 31.12.2018        | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                          |                   | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |             |         |
| Laenunõuded              | 16 958 742        | 10 930 035                       | 6 028 707           |              |             |             | 2       |
| Lühiajalised laenud      | 10 930 035        | 10 930 035                       | 0                   | 6%-15%       | EUR         | 2019        |         |
| Pikaajalised laenud      | 6 028 707         | 0                                | 6 028 707           | 12%          | EUR         | 2021        |         |
| Intressinõuded           | 319 253           | 282 412                          | 36 841              |              |             |             |         |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>17 277 995</b> | <b>11 212 447</b>                | <b>6 065 548</b>    |              |             |             |         |

  

|                          | 31.12.2017       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                          |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |             |         |
| Laenunõuded              | 8 755 175        | 3 065 000                        | 5 690 175           |              |             |             | 2       |
| Lühiajalised laenud      | 3 065 000        | 3 065 000                        | 0                   | 14%-15%      | EUR         | 2018        |         |
| Pikaajalised laenud      | 5 690 175        | 0                                | 5 690 175           | 12%          | EUR         | 2019        |         |
| Intressinõuded           | 133 557          | 128 650                          | 4 907               |              |             |             |         |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>8 888 732</b> | <b>3 193 650</b>                 | <b>5 695 082</b>    |              |             |             |         |

Novira Finance OÜ kasuks on seatud nii esimese kui ka teise järjekoha hüpoteegid kinnistutele kokku summas 46 607 823 eurot (seisuga 31.12.2017 - 30 485 488 eurot), s.h. hüpoteegid kinnistutele: Marijas iela, Riga summas 15 000 000 eurot, Pärnu mnt 31, Tallinn summas 8 400 000 eurot, Merekalju tn 1-8, Tallinn summas 5 500 000 eurot, Veskimöldre 2 arendusprojekti ühishüpoteek summas 7 316 600 eurot, Asula 6D, Tallinn summas 3 118 888 eurot.

Novira Finance OÜ laenuandja kasuks panditud nõuded laenusaaajate vastu.

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              | 10 480 866 | 10 480 866                        |                     |             | 12%          | EUR         | 2019        |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 10 480 866 | 10 480 866                        |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              | 6 642 911  | 0                                 | 6 642 911           | 0           | 6-12%        | EUR         | 2021        |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 6 642 911  | 0                                 | 6 642 911           | 0           |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 17 123 777 | 10 480 866                        | 6 642 911           | 0           |              |             |             | 17      |
|                                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              | 14 210 000 | 14 210 000                        |                     |             | 10-12%       | EUR         | 2018        |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 14 210 000 | 14 210 000                        |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              | 3 925 475  | 0                                 | 3 925 475           | 0           | 6-12%        | EUR         | 2019        |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 3 925 475  | 0                                 | 3 925 475           | 0           |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 18 135 475 | 14 210 000                        | 3 925 475           | 0           |              |             |             | 17      |

Laenuandja kasuks seatud nõuete pant summas 21 580 000 eurot (vt. Lisa 7).

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 684            | 684            |         |
| Muud võlad                       | 199 071        | 199 071        |         |
| Intressivõlad                    | 199 071        | 199 071        | 17      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>199 755</b> | <b>199 755</b> |         |
|                                  |                |                |         |
|                                  | 31.12.2017     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 3 091          | 3 091          |         |
| Muud võlad                       | 160 943        | 160 943        | 17      |
| Intressivõlad                    | 160 943        | 160 943        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>164 034</b> | <b>164 034</b> |         |

## Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 10 000     | 10 000     |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

Jaotama kasum seisuga 31.12.2018 on 1 501 302 eurot. Maksimaalne summa, mida oleks võimalik dividendidena välja maksta, on 1 206 042 eurot. Sel juhul tekiks kohustus maksta tulumaksu summas 295 260 eurot.

## Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

|                                | 2018           | 2017           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 129 794        | 647 567        |
| Lepingutasud                   | 40 000         | 25 000         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>     | <b>169 794</b> | <b>672 567</b> |

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2018          | 2017          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 8 199         | 1 635         |
| Riigilõiv                              | 58            | 244           |
| Konsultatsiooniteenused                | 56 831        | 18 677        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>65 088</b> | <b>20 556</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole

## Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

|                            | 2018           | 2017           | Lisa nr |
|----------------------------|----------------|----------------|---------|
| Lepingutasud               | 124 900        | 147 100        |         |
| <b>Kokku muud ärikulud</b> | <b>124 900</b> | <b>147 100</b> | 17      |

## Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2018             | 2017             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Intressikulu laenudelt     | 1 606 380        | 1 190 980        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>1 606 380</b> | <b>1 190 980</b> |

2018.aastal seotud osapooltega arvestatud intressikulud summas 1 400 981 eurot, 2017a. - 1 145 975 eurot (Lisa 17).

## Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2018           | 2017          |
|------------------------------------------|----------------|---------------|
| Leppetrahv ja riskitasu                  | 421 897        | 60 885        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>421 897</b> | <b>60 885</b> |

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | Novira Capital OÜ |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik    |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja               | Novira Holding OÜ |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud            | Eesti Vabariik    |

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

|                                                                                                                                  | 31.12.2018 |            | 31.12.2017 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 0          | 0          | 1 052 811  | 384        |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 10 365 074 | 0          | 2 787 446  | 286 547    |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 101 599  | 17 322 837 | 1 517 654  | 16 509 871 |

| 2018                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Laenud                                                                                                                           | 9 354 057    | 3 120 067                  | 0             | 0                           | 6-12%        | EUR         | 2019-2021   |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Laenud                                                                                                                           | 3 211 467    | 578 600                    | 27 609 013    | 26 841 722                  | 6-12%        | EUR         | 2019-2021   |

| 2017                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Laenud                                                                                                                           | 1 930 000    | 3 394 161                  | 885 056       | 607 140                     | 6%           | EUR         | 2018        |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Laenud                                                                                                                           | 2 195 830    | 970 000                    | 24 926 036    | 15 313 720                  | 12%          | EUR         | 2019        |

**Ostud ja müügid**

|                                                                                                                                  | 2018    |        | 2017    |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|--------|
|                                                                                                                                  | Ostud   | Müügid | Ostud   | Müügid |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 4 298   | 0      | 3 544   | 0      |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 0       | 719    | 0       | 0      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 124 900 | 0      | 148 100 | 0      |

Juhatuse liikmetele 2017. ja 2018.aastatel tasu makstud ei ole ja lahkumishüvitisi ei ole määratud. 2018.aastal väljamakstud dividendid summas 250 000 eurot.

Tehingud seotud osapooltega:

Nõuded summas 13 466 673 eurot - Laenud 13 208 323 eurot (Lisad 2,7); intressid 258 350 eurot.. Nõuded seotud osapoolte vastu ei ole alla hinnatud. Arvestatud intressitulu summas 893 009 eurot (2017a. 592 550 eurot).

Laenukohustused seotud osapooltele summas 17 123 766 eurot ning intressikohustused summas 199 071 eurot (Lisad 8,9). Arvestatud intressikulu summas 1 400 981 eurot (2017a. 1 145 975 eurot).

Seisuga 31.12.2018 finantsinvesteeringuna kajastatud allutatud laen summas 315 000 eurot väljastatud OÜ-le Asula 6D kinnisvara (Lisa 6).

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2019

**Novira Finance OÜ (registrikood: 12602081) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                       |                    |                      |
|-----------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi    | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| NIKOLAY KRYZHANOVSKIY | Juhatuse liige     | 31.05.2019           |



## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Novira Finance OÜ osanikule

### Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Novira Finance OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2018;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestuseksperptide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanõuetele.

### Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks lühendatud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

### Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Verner Uiibo  
Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

31. mai 2019

## Audiitorite digitaalallkirjad

Novira Finance OÜ (registrikood: 12602081) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VERNER UIBO        | Vandeaudiitor      | 31.05.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 772 040          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 729 262          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 501 302</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 501 302        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 501 302</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 772 040          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 729 262          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 501 302</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 501 302        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 501 302</b> |

## Sidevahendid

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Liik              | Sisu             |
| Telefon           | +372 6120180     |
| E-posti aadress   | novira@novira.ee |
| Veebilehe aadress | www.novira.ee    |