

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Novira Tartu mnt 83 OÜ

registrikood: 12727351

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	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kasutusrent	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Muud äritulud	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Muud ärikulud	11
Lisa 13 Intressikulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Novira Tartu mnt 83 OÜ asutati 29.09.2014a. Tallinnas, äriregistri kood 12727351. Osaühingu peamine tegevusala on kinnisvaraarendus.

2016. aastal ettevõtte kogu tegevus oli keskendunud mitteeluruumidega hoone arendamisele firma omanduses oleval kinnistul asukohaga Tartu maantee 83, Tallinnas. 2017.aasta lõpuks on arendustegevus lõppenud. Järgmistel aastatel jääb ettevõtte tagama garantiitööde teostamist välja arendatud ja müüdud pindadel.

	2018	2017
Müügitulu	0	6 456 746
Puhaskasum (- kahjum)	-199 890	688 603
Käibevara	56 562	802 683
Lühiajalised kohustused	31 244	9 219
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,81	87,06
Varad	84 562	844 683
Omakapital	53 318	835 464

Suhtarvude valemid:

*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja= käibevara/lühiajalised kohustused

2018. aastal ettevõttes palgalisi või lepingulisi töötajaid ei olnud ning juhatusele tasu ei makstud.

Koostaja

Aleksei Nikolajenko / Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 626	213 478	
Nõuded ja ettemaksed	17 936	589 205	2
Kokku käibevarad	56 562	802 683	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	28 000	42 000	2
Kokku põhivarad	28 000	42 000	
Kokku varad	84 562	844 683	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	31 244	9 219	5
Kokku lühiajalised kohustised	31 244	9 219	
Kokku kohustised	31 244	9 219	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	250 708	144 361	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-199 890	688 603	
Kokku omakapital	53 318	835 464	
Kokku kohustised ja omakapital	84 562	844 683	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	0	6 546 746	7
Muud äritulud	15 765	4 677	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-5 515 878	9
Mitmesugused tegevuskulud	-17 623	-107 827	10
Muud ärikulud	-57 801	-75 043	12
Ärikasum (kahjum)	-59 659	852 675	
Intressitulud	5 333	1 631	
Intressikulud	0	-165 703	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-54 326	688 603	
Tulumaks	-145 564	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-199 890	688 603	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Tegemist on väikeettevõtte lühendatud majandusaasta aruandega.

OÜ Novira Tartu mnt 83 kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, lähtudes soetusmaksumusest.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel hinnatakse ümber ka õiglasest väärtusest kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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 õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil ehitatud kortereid, arendusootel kinnistuid ning arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on otseselt vajalikud varude viimiseks edasimüümise seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otseselt iga arendusprojektiga seostatavatest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kulud eraldi kogudes. Arendusprojekti osalisel müügil lähtutakse müüdud kauba kulu määramisel müüdud osa proportsionaalsest suurusest kogu müügi mahust suhestuna arendusprojekti kogukuludesse. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärases äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude hindamisel neto realiseerimisväärtusesse kajastatakse allahindluste tulenevad kulud allahindluse perioodi kasumiaruandes real "Kaubad, toore, materjal ja teenused".

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Soetamisjärgselt kajastatakse laene bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodil. Finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu finantskohustised kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda 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.

Dividendide tulumaks

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.

Jaotama kasum seisuga 31.12.2018 on 50 818 eurot. Maksimaalne summa, mida oleks võimalik dividendidena välja maksta, on 50 818 eurot. Sel juhul tekiks kohustus maksta tulumaksu summas 8 273 eurot.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. OÜ Novira Tartu mnt 83 käsitleb seotud osapooltena:

- * teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (emaettevõtja ülejäänud tütarettevõttjad);
- * tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;
- * eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 936	3 936	0	3
Ettemaksed	42 000	14 000	28 000	
Tulevaste perioodide kulud	42 000	14 000	28 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 936	17 936	28 000	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	12 724	12 724	0	
Ostjatelt laekumata arved	12 724	12 724	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 830	16 830	0	3
Muud nõuded	541 624	541 624	0	
Laenunõuded	540 000	540 000	0	
Intressinõuded	1 624	1 624	0	
Ettemaksed	56 000	14 000	42 000	
Tulevaste perioodide kulud	56 000	14 000	42 000	
Deposiit	4 027	4 027	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	631 205	589 205	42 000	

Seisuga 31.12.17 oli kajastatud deposiit summas 4 027 eurot (2016a. 26 270 eurot), deposiidina oli kajastatud korteriühistule tasutud osamaks mis saadaksekinisvara investeringu müügil tagasi. Tulevaste perioodide kulude all on kajastatud parkimise korraldamise eest makstud tasu summas 42 000 eurot (2017a. 56 000 eurot), leping kehtib 4 aastat.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Ettevõtte tulumaks	0	8 800	0
Käibemaks	3 936	0	16 830
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 936	8 800	16 830

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Novira Tartu mnt 83 OÜ hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	0	22 046

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 444	10 444	
Maksuvõlad	8 800	8 800	3
Moodustatud remondifond	12 000	12 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 244	31 244	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 219	9 219	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 219	9 219	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	7	6
1 osa nimiväärtuses 750 eurot; 1 osa nimiväärtuses 500 eurot; 1 osa nimiväärtuses 375 eurot; 3 osad nimiväärtuses 250 eurot; 1 osa nimiväärtuses 125 eurot.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	6 546 746
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	6 546 746
Kokku müügitulu	0	6 546 746
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	0	6 524 700
Renditulu	0	22 046
Kokku müügitulu	0	6 546 746

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Muud tulud	15 765	4 677
Kokku muud äritulud	15 765	4 677

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Maaklertasud	0	143 076
Müüdnud kinnisvara maksumus	0	5 372 765
Muud	0	37
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	0	5 515 878

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	8 037	56 157
Reklaamikulud	0	9 154
Reklaamimaks	0	7 102
Riigilõivud	360	6 021
Notarikulud	0	5 532
Alltöövõtutööd	9 226	23 861
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 623	107 827

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	21 201	574
Lepingutasud	10 000	72 500
Maamaks	0	1 171
Kindlustus	500	413
Moodustatud remondifond	12 000	0
Muud	14 100	385
Kokku muud ärikulud	57 801	75 043

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	0	165 703
Kokku intressikulud	0	165 703

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Nõuded
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	54 173
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48	487 451

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Lühiajalised laenud	0	540 000	0	3%	EUR	2018

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
agatud pikaajalised laenud	0	0	2 600 000	8%	EUR	2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Lühiajalised laenud	540 000	0	1 250 000	3%	EUR	2018

Ostud ja müügid

	2018	2017	
	Ostud	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13 197	219 429	12 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei ole arvestatud ning lahkumishüvitisi ei ole määratud.

Tehingud seotud osapooltega:

* Saadud laenude tagasimaksed summas 540 000 eurot ning saadud intressid summas 5 326 eurot.

* Muud ostud summas 13 197 eurot.

Osanikele makstud dividendid summas 582 257 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2019

Novira Tartu mnt 83 OÜ (registrikood: 12727351) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARLE MÖLDER	Juhatuse liige	05.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	250 708
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-199 890
Kokku	50 818
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	50 818
Kokku	50 818

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	250 708
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-199 890
Kokku	50 818
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	50 818
Kokku	50 818

Sidevahendid

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