

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Novira Finance OÜ

**registrikood:** 12602081

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

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 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 Lühiajalised finantsinvesteeringud           | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                         | 8  |
| Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 8  |
| Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad             | 8  |
| Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad             | 9  |
| Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud           | 10 |
| Lisa 8 Muud nõuded                                  | 10 |
| Lisa 9 Laenukohustised                              | 11 |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed                         | 12 |
| Lisa 11 Osakapital                                  | 12 |
| Lisa 12 Muud äritulud                               | 12 |
| Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud                   | 12 |
| Lisa 14 Tööjõukulud                                 | 13 |
| Lisa 15 Muud ärikulud                               | 13 |
| Lisa 16 Intressikulud                               | 13 |
| Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud                 | 13 |
| Lisa 18 Seotud osapooled                            | 13 |
| Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva            | 15 |
| 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 2-12 miljonit eurot, mille tingimused kohandatakse iga projekti jaoks eraldi sõltuvalt selle riskiastmest, mahust, tagatisest ja ajakavast.

Arvestades pangalaenude 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.

|                                      | 2019       | 2018       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Puhaskasum (-kahjum)                 | 637 631    | 729 262    |
| Käibevara                            | 6 543 281  | 12 411 161 |
| Lühiajalised kohustused              | 3 693 026  | 10 680 621 |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 1,77       | 1,16       |
| Varad                                | 23 922 292 | 18 834 834 |
| Omakapital                           | 1 715 919  | 1 511 302  |
| ROA                                  | 2,67       | 3,87       |

\*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja= käibevara/lühiajalised kohustused

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

Koostaja

Arle Mölder / Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019        | 31.12.2018        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 1 009 393         | 1 015 826         |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 315 000           | 0                 | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 5 218 888         | 11 395 335        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>6 543 281</b>  | <b>12 411 161</b> |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 2 815             | 43 125            | 4       |
| Finantsinvesteeringud                        | 0                 | 315 000           | 7       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 17 376 196        | 6 065 548         | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>17 379 011</b> | <b>6 423 673</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>23 922 292</b> | <b>18 834 834</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 3 421 184         | 10 480 866        | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 271 842           | 199 755           | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 693 026</b>  | <b>10 680 621</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 18 513 347        | 6 642 911         | 9       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>18 513 347</b> | <b>6 642 911</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>22 206 373</b> | <b>17 323 532</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 10 000            | 10 000            | 11      |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 068 288         | 772 040           |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 637 631           | 729 262           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 715 919</b>  | <b>1 511 302</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>23 922 292</b> | <b>18 834 834</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019           | 2018           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Muud äritulud                               | 217 228        | 169 794        | 12      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -15 984        | -65 088        | 13      |
| Muud ärikulud                               | -78 540        | -124 900       | 15      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>122 704</b> | <b>-20 194</b> |         |
| Intressitulud                               | 1 862 818      | 1 996 439      |         |
| Intressikulud                               | -1 906 890     | -1 606 380     | 16      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 610 235        | 421 897        | 17      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>688 867</b> | <b>791 762</b> |         |
| Tulumaks                                    | -51 236        | -62 500        |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>637 631</b> | <b>729 262</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.

2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena vastavalt RTJ 15 § 59 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 omakapitaaliinstrumentidesse, 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 ettemaksud

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 31.12.2019 on 1 705 919 eurot. Maksimaalne summa, mida oleks võimalik dividendidena välja maksta, on 1 375 992 eurot. Sel juhul tekiks kohustus maksta tulumaksu summas 329 927 eurot.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Novira Finance OÜ juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

**Seotud osapooled**

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

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

## Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                   | Muud           | Kokku          |
|-------------------|----------------|----------------|
|                   |                |                |
| Muud              | 315 000        | 315 000        |
| <b>31.12.2019</b> | <b>315 000</b> | <b>315 000</b> |

Seisuga 31.12.2019 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 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2019        | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                   | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Muud nõuded                       | 22 595 084        | 5 218 888                        | 17 376 196          | 8       |
| Laenunõuded                       | 22 151 380        | 4 861 183                        | 17 290 197          |         |
| Intressinõuded                    | 443 704           | 357 705                          | 85 999              |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>22 595 084</b> | <b>5 218 888</b>                 | <b>17 376 196</b>   |         |

  

|                                   | 31.12.2018        | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                   | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Muud nõuded                       | 17 277 995        | 11 212 447                       | 6 065 548           | 8       |
| 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>    |         |

2019.aastal laenunõuded sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 19 419 248 eurot, 2018a. - 13 208 323 eurot (Lisa8).

## Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

|                                                           | 31.12.2019   | 31.12.2018    | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------|
| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad                          | 2 500        | 2 500         | 5       |
| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad                          | 315          | 40 625        | 6       |
| <b>Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse</b> | <b>2 815</b> | <b>43 125</b> |         |

## Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                                                      |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                                       | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                                                      | 31.12.2018       | 31.12.2019 |
| 14314819                                               | NFLAT OÜ               | Eesti      | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |              |              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2018   | 31.12.2019   |
| 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 4.

## Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019 |                        |            |                                           |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|-------------------------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                            | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                        |            |                                           | 31.12.2018       | 31.12.2019 |
| 12566327                                                     | Novira Capital OÜ      | Eesti      | Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine | 10               | 0          |
| 14039974                                                     | Novira L5 OÜ           | Eesti      | Hoonestusprojektide arendus               | 15               | 0          |
| 14166448                                                     | Merirahu Residence OÜ  | Eesti      | Hoonestusprojektide arendus               | 10               | 12.60      |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon              |               |            |                |            |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|------------|----------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                                | 31.12.2018    | Omandamine | Müük           | 31.12.2019 |
| Novira Capital OÜ                                                     | 40 000        | 0          | -40 000        | 0          |
| Novira L5 OÜ                                                          | 375           | 0          | -375           | 0          |
| Merirahu Residence OÜ                                                 | 250           | 65         | 0              | 315        |
| <b>Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>40 625</b> | <b>65</b>  | <b>-40 375</b> | <b>315</b> |

| Omandatud osalused     |                     |                    |                                  |
|------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Sidusettevõtja nimetus | Omandatud osaluse % | Omandamise kuupäev | Omandatud osaluse soetusmaksumus |
| Merirahu Residence OÜ  | 2.60                | 20.02.2019         | 65                               |

| Müüdüd osalused        |                  |                           |                                     |
|------------------------|------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Sidusettevõtja nimetus | Müüdüd osaluse % | Müüdüd osalus müügihinnas | Müüdüd osaluse müügikasum (-kahjum) |
| Novira Capital OÜ      | 10               | 1 000                     | -39 000                             |
| Novira L5 OÜ           | 15               | 375                       | 0                                   |

Täiendav informatsioon on toodud lisas 4.

## Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|            |          | Kokku    |
|------------|----------|----------|
|            | Muud     |          |
| 31.12.2017 | 315 000  | 315 000  |
| 31.12.2018 | 315 000  | 315 000  |
|            |          |          |
|            |          | Kokku    |
|            | Muud     |          |
| 31.12.2018 | 315 000  | 315 000  |
| Muud       | -315 000 | -315 000 |
| 31.12.2019 | 0        | 0        |

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 8 Muud nõuded

(eurodes)

|                          | 31.12.2019        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                          |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |             |         |
| Laenunõuded              | 22 151 380        | 4 861 183                         | 17 290 197          |              |             |             | 3       |
| Lühiajalised laenud      | 4 861 183         | 4 861 183                         | 0                   | 6%-15%       | EUR         | 2020        |         |
| Pikaajalised laenud      | 17 290 197        | 0                                 | 17 290 197          | 12%          | EUR         | 2021        |         |
| Intressinõuded           | 443 704           | 357 705                           | 85 999              |              |             |             |         |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>22 595 084</b> | <b>5 218 888</b>                  | <b>17 376 196</b>   |              |             |             |         |
|                          |                   |                                   |                     |              |             |             |         |
|                          | 31.12.2018        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                          |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |             |         |
| Laenunõuded              | 16 958 742        | 10 930 035                        | 6 028 707           |              |             |             | 3       |
| 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>    |              |             |             |         |

Novira Finance OÜ kasuks on seatud nii esimese kui ka teise järjekoha hüpoteegid kinnistutele kokku summas 46 607 823 eurot (seisuga 31.12.2018 - 46 607 823 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 ühishüpotek summas 7 316 600 eurot, Asula 6D, Tallinn summas 3 118 888 eurot.

Novira Finance OÜ laenuandja kasuks panditud nõuded laenusaajate vastu.

## Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              | 3 421 184  | 3 421 184                         |                     |             | 12%          | EUR         | 2020        |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 3 421 184  | 3 421 184                         |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              | 18 513 347 | 0                                 | 18 513 347          | 0           | 6-12%        | EUR         | 2021-2022   |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 18 513 347 | 0                                 | 18 513 347          | 0           |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 21 934 531 | 3 421 184                         | 18 513 347          | 0           |              |             |             | 18      |
|                                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
|                                  | 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           |              |             |             | 18      |

Laenuandja kasuks seatud nõuete pant summas 21 580 000 eurot (2018: 21 580 000 eurot; Lisa 8).

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 878            | 878            |         |
| Muud võlad                       | 270 964        | 270 964        | 18      |
| Intressivõlad                    | 270 964        | 270 964        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>271 842</b> | <b>271 842</b> |         |
|                                  |                |                |         |
|                                  | 31.12.2018     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 684            | 684            |         |
| Muud võlad                       | 199 071        | 199 071        | 18      |
| Intressivõlad                    | 199 071        | 199 071        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>199 755</b> | <b>199 755</b> |         |

## Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 10 000     | 10 000     |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

Jaotama kasum seisuga 31.12.2019 on 1 705 919 eurot. Maksimaalne summa, mida oleks võimalik dividendidena välja maksta, on 1 375 992 eurot. Sel juhul tekiks kohustus maksta tulumaksu summas 329 927 eurot.

## Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

|                                | 2019           | 2018           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 53 638         | 129 794        |
| Lepingutasud                   | 5 000          | 40 000         |
| Riskitasu                      | 155 590        | 0              |
| Muud                           | 3 000          | 0              |
| <b>Kokku muud äritulud</b>     | <b>217 228</b> | <b>169 794</b> |

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2019          | 2018          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 4 414         | 8 199         |
| Riigilõiv                              | 1 991         | 58            |
| Ostetud teenused                       | 9 579         | 56 831        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>15 984</b> | <b>65 088</b> |

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole

## Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

|                            | 2019          | 2018           | Lisa nr |
|----------------------------|---------------|----------------|---------|
| Lepingutasud               | 78 540        | 124 900        | 18      |
| <b>Kokku muud ärikulud</b> | <b>78 540</b> | <b>124 900</b> |         |

## Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2019             | 2018             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Intressikulu laenudelt     | 1 906 890        | 1 606 380        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>1 906 890</b> | <b>1 606 380</b> |

2019.aastal seotud osapooltega arvestatud intressikulud summas 1 906 890 eurot, 2018a. - 1 400 981 eurot (Lisa 18).

## Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2019           | 2018           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Leppetrahv ja riskitasu                  | 300 000        | 421 897        |
| Dividendid                               | 199 000        | 0              |
| Kahjum sidusettevõtte osaluse müügist    | -39 000        | 0              |
| Kasum nõuete realiseerimisest            | 150 235        | 0              |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>610 235</b> | <b>421 897</b> |

## Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus        | Novira Capital OÜ |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja | Novira Holding OÜ |

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

|                                                                                                                                  | 31.12.2019 |            | 31.12.2018 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 17 252 617 | 234 888    | 10 365 074 | 0          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 581 395  | 21 970 607 | 3 101 599  | 17 322 837 |

**Laenud**

| 2019                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Laenud                                                                                                                           | 11 025 707   | 6 471 463                  | 285 000       | 231 000                     | 6-12%        | EUR         | 2020-2021   |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Laenud                                                                                                                           | 8 650 500    | 10 500 381                 | 20 458 967    | 21 703 531                  | 6-12%        | EUR         | 2020-2021   |

| 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   |

Juhatuse liikmetele 2018. ja 2019.aastatel tasu makstud ei ole ja lahkumishüviti ei ole määratud. 2019.aastal väljamakstud dividendid summas 433 014 eurot.

Tehingud seotud osapooltega:

Nõuded summas 19 834 012 eurot - Laenud 19 441 031 eurot (Lisad 3,8); intressid 392 981 eurot. Nõuded seotud osapoolte vastu ei ole alla hinnatud. Arvestatud intressitulu summas 1 633 827 eurot (2018a. 893 009 eurot).

Laenukohustised seotud osapooltele summas 21 934 530 eurot ning intressikohustused summas 270 964 eurot (Lisad 9,10) ja muud võlad summas 384 eurot. Arvestatud intressikulu summas 1 906 890 eurot (2018a. 1 400 981 eurot).

Seisuga 31.12.2019 finantsinvesteeringuna kajastatud allutatud laen summas 315 000 eurot väljastatud OÜ-le Asula 6D kinnisvara (Lisa 7).

## Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmusena, kuna ettevõtte poolt väljastatud laenude põhiline osa on tagatud tagatistega, mille jooksvate hindade baas on piisav, et katta võimalikud kaasnevad riskid. Hetkel ei ole võimalik hinnata koroonaviiruse (Covid-19) mõju ettevõtte majandustegevusele.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.07.2020

**Novira Finance OÜ (registrikood: 12602081) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi    | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|-----------------------|--------------------|----------------------|
| NIKOLAY KRYZHANOVSKIY | Juhatuse liige     | 17.07.2020           |

## 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 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2019;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid 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.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatu kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide 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. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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 auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste 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 märkimisväärt 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 Uibo  
Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

17. juuli 2020

## Audiitorite digitaalallkirjad

Novira Finance OÜ (registrikood: 12602081) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VERNER UIBO        | Vandeaudiitor      | 17.07.2020           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 068 288        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 637 631          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 705 919</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 705 919        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 705 919</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 068 288        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 637 631          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 705 919</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 705 919        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 705 919</b> |

## Sidevahendid

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