

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Novatel Partner

registrikood: 11111151

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10134

telefon: +372 6819900

faks: +372 6819901

e-posti aadress: cross@cross.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 12 Turustuskulud	12
Lisa 13 Üldhalduskulud	12
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Novatel Partner asutati 27. jaanuar 2005 aastal.

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

2005. aastal äriühingus majandustegevust ei toimunud.

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

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

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

2011.a. jätkati büroopindade väljarentimist.

OÜ Novatel Partner juhatus on üheliikmeline. Juhatuse liikmele 2011. aastal tasusid ei makstud.

Ettevõttes töötajaid ei ole ja töötasusid 2011. aastal ei makstud

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	14 593	5 525	2
Nõuded ja ettemaksed	28 841	24 516	3
Kokku käibevara	43 434	30 041	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 666 894	1 717 620	5
Kokku põhivara	1 666 894	1 717 620	
Kokku varad	1 710 328	1 747 661	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	556 284	1 594 688	6
Võlad ja ettemaksed	121 680	113 477	7
Kokku lühiajalised kohustused	677 964	1 708 165	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	987 630	0	
Kokku pikaajalised kohustused	987 630	0	
Kokku kohustused	1 665 594	1 708 165	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 068	3 068	9
Ülekurss	102 259	102 259	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-65 832	-50 509	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 239	-15 322	
Kokku omakapital	44 734	39 496	
Kokku kohustused ja omakapital	1 710 328	1 747 661	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	222 194	198 536	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-137 032	-136 991	12
Brutokasum (-kahjum)	85 162	61 545	
Turustuskulud	-1 217	-454	13
Üldhalduskulud	-15 409	-12 907	14
Muud äritulud	2 225	32	11
Muud ärikulud	-1 028	-863	
Ärikasum (kahjum)	69 733	47 353	
Finantstulud ja -kulud	-64 494	-62 675	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 239	-15 322	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 239	-15 322	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	69 733	47 353	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	50 726	50 726	
Muud korrigeerimised	0	1 750	
Kokku korrigeerimised	50 726	52 476	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 325	4 121	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-6 878	17 868	
Kokku rahavood äritegevusest	109 256	121 818	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	3	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 000	107 872	
Saadud laenude tagasimaksed	-55 775	-168 044	
Makstud intressid	-49 416	-61 161	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-100 191	-121 333	
Kokku rahavood	9 068	485	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 525	5 040	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 068	485	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 593	5 525	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 812	38 347	-50 509	-9 350
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-15 322	-15 322
Emiteeritud osakapital	256	63 912		64 168
31.12.2010	3 068	102 259	-65 831	39 496
Vigade parandamise mõju			-1	-1
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	3 068	102 259	-65 832	39 495
Aruandeaasta kasum (kahjum)			5 239	5 239
31.12.2011	3 068	102 259	-60 593	44 734

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel rakendatakse 01.01.2003.a jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendis RTJ 6

"Kinnisvarainvesteeringud" kirjeldatavaid arvestuspõhimõtteid. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringutelt arvestatakse amortisatsiooni lineaarsel meetodil. Ehitiste ja rajatiste amortisatsiooninormiks on 3% aastas. Maad ei amortiseerita.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba

omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	5 439	5 039
Kassa		
Arvelduskontod	9 154	486
Swedbank	8 808	486
Nordea Pank	346	0
Kokku raha	14 593	5 525

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	29 598	37 025
Ostjatelt laekumata arved	29 598	36 902
Ettemaksed	0	123
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-757	-12 509
Kokku nõuded ostjate vastu	28 841	24 516

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod

			Kokku
	Maa	Ehitised	
Jääkmaksumus	263 450	1 504 896	1 768 346
Amortisatsioonikulu		-50 726	-50 726
Jääkmaksumus	263 450	1 454 170	1 717 620
Amortisatsioonikulu		-50 726	-50 726
Jääkmaksumus	263 450	1 403 444	1 666 894

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	136 564	166 294

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	498 329	498 329		
Lühiajalised laenud kokku	498 329	498 329		
Pikaajalised laenud				
Swedbank	1 045 585	57 955	987 630	
Pikaajalised laenud kokku	1 045 585	57 955	987 630	
Laenukohustused kokku	1 543 914	556 284	987 630	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen AS Swedbank	1 101 359	1 101 359		
Lühiajalised laenud kokku	1 101 359	1 101 359		
Lühiajalised võlakirjad				
Lühiajalised laenud	493 329	493 329		
Lühiajalised võlakirjad kokku	493 329	493 329		
Laenukohustused kokku	1 594 688	1 594 688		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	263 450	263 450
Ehitised	1 403 444	1 504 896
Kokku	1 666 894	1 768 346

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	10 519	17 666
Maksuvõlad	1 467	1 622
Saadud ettemaksed	7 418	6 974
Intressivõlad	102 276	87 215
Kokku võlad ja ettemaksed	121 680	113 477

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Kokku võlad tarnijatele	10 519	17 666	6

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	3 068	3 068
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	222 194	198 536
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	222 194	198 536
Kokku müügitulu	222 194	198 536
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraarendus-renditeenus	136 564	127 491
Kommunaalteenuste müük	85 630	71 045
Kokku müügitulu	222 194	198 536

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Ebatõenäoline laekumine	975	32
Muud	1 250	0
Kokku muud äritulud	2 225	32

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2011	2010
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-423	-2 836
Amortisatsioonikulu	-50 726	-50 726
Ostetud kommunaalteenused	-74 640	-71 716
Maamaks	-3 952	-3 952
Kindlustus	-1 712	-1 886
Hooldus ja remont	-5 579	-4 223
Õigusteenused seotud rendiprojektidega	0	-178
Muud	0	-1 474
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-137 032	-136 991

Lisa 12 Turustuskulud (eurodes)

	2011	2010
Vahendajatele makstav teenustasu	-1 217	-454
Kokku turustuskulud	-1 217	-454

Lisa 13 Üldhalduskulud (eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	0	-863
Muud	-4 154	-1 696
Konsultatsiooni-, juhtimis- ja muud teenused	-6 519	-6 519
Raamatupidamisteenus	-4 160	-3 132
Riigilõivud, notariteenused, lepingutasud	-499	-416
Pangateenused	-77	-281
Kokku üldhalduskulud	-15 409	-12 907

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	3	0
Intressitulu hoiustelt	3	0
Intressikulud	-64 496	-62 675
Intressikulu laenudelt	-64 496	-62 675
Kokku finantstulud ja -kulud	-64 493	-62 675

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	308 402	298 373
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		0

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Novatel Partner (registrikood: 11111151) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN-ERIK UGA	Juhatuse liige	10.02.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Novatel Partner osanikele

Olen üle vaadanud Osaühing Novatel Partner raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Minu kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes omapoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 13, on kaasatud käesolevale aruandele.

Viisin ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et ma planeerin ja teostan ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Ma ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda ma auditirvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes omapoolsele ülevaatusel, ei ole mulle teatavaks saanud midagi, mis sunniks mind uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Osaühing Novatel Partner finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhin tähelepanu, et osaühingu lühiajalised kohustused ületavad oluliselt käibevara. Minu kokkuvõte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Piret Kann-Smirnov

Vandeauditori number 330

Oü Audiitorbüroo Piret Kann

Audiitorettevõtja tegevusloa number 97

Pärnu mnt. 377 Tallinn 10919

10.02.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Novatel Partner (registrikood: 11111151) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PIRET KANN-SMIRNOV	Vandeaudiitor	10.02.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-65 832
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 239
Kokku	-60 593

2011.a. kasum kanda eelnevate perioodide kahjumi katteks.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	136564	61.46%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	85630	38.54%	Ei

Sidevahendid

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