

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Nobili Kinnisvara OÜ

registrikood: 11219641

tänavanimi: Tartu mnt 14

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

telefon: +372 51979266

e-posti aadress: info@colonna.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	18
Lisa 10 Laenukohustised	19
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 13 Osakapital	20
Lisa 14 Müügitulu	20
Lisa 15 Muud äritulud	21
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 18 Tööjõukulud	21
Lisa 19 Seotud osapooled	22
Aruande allkirjad	24
Vandeauditori aruanne	25

Tegevusaruanne

Nobili Kinnisvara OÜ (edaspidi ka Ettevõtte) peamisteks tegevusaladeks on äri- ja juhtimisalane nõustamine, finantsinvesteeringud ja kinnisvara rent.

Seisuga 31.12.2020 omas Ettevõtte osalusi järgmistes tütar- ja sidusettevõtjates:

1. Colonna Capital OÜ 100%
2. Movie Invest OÜ 50%
3. Kūūtri Holding OÜ 50%
4. IN Holding 2020 OÜ 50%
5. Baltinfra OÜ 33.36%
6. Tristar Assets OÜ 33.33%
7. Kaiserholm OÜ 33.33%
8. Tina Invest OÜ 33.33%
9. Primus Balticum OÜ 31.91%
10. Marsi 10 OÜ 30%
11. Estonia Realty OÜ 26.68%
12. Martensi Holding OÜ 25.36%
13. Latvia Portfolio SIA 25%
14. Masina Holding OÜ 23%
15. Lelle 22 Holding OÜ 21.5%
16. Office Building Holding OÜ 20.11%

Vastavalt 16. oktoobril 2020 sõlmitud ühinemislepingule, bilansipäevaga 01.november 2020, ühendas Nobili Kinnisvara OÜ endaga Livadia Invest OÜ, Horch OÜ ja Desmon Kinnisvara OÜ. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 18. jaanuaril 2021.

Aruandeaastal töötas Ettevõttes 2 töötajat (2019: 2 töötajat). Ettevõtte juhatuse on 1-liikmeline. Kokku arvestati Ettevõtte töötajale, juhatuse liikmele ja omanikule aruandeaastal tasusid koos maksudega 129 580 eurot (2019: 168 071 eurot)

Ajavahemikul 12. märtsist kuni 17. maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdase leviku tõttu eriolukord. Eriolukorrast tingitud ebamäärasuse mõju majandusele on ebaselge. Juhtkond eeldab, et nimetatud asjaolust tulenevalt ei ole vajadust 2020. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

2021. aastal jätkab Ettevõtte tegevust oma peamistel tegevusaladel.

Peamised suhtarvud:

	2020	2019	
Müügitulu	1 408 599	979 304	
Puhaskasum (-kahjum)	694 424	742 898	
Käibevara	862 291	354 338	
Varad kokku	11 805 631	11 225 778	
Lühiajalised kohustused	63 020	68 349	
Omakapital	4 802 024	7 213 671	
ROA	6%	6.62%	
ROE	11.48%	10.30%	

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	13.68	5.18	
Likviidsuskordaja	9.89	5.18	
Kasutatud valemite kirjeldus			
Varade tootlus (ROA)	puhaskasum/keskmine varad kokku		
Omakapitali tootlus (ROE)	puhaskasum/keskmine omakapital		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevard/lühiajalised kohustused		
Likviidsuskordaja	(käibevara-varud)/lühiajalised kohustused		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	524 889	347 730	
Nõuded ja ettemaksed	98 265	6 608	2
Varud	239 137	0	
Kokku käibevarad	862 291	354 338	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 167 027	3 570 865	4
Finantsinvesteeringud	31 609	326 811	7
Nõuded ja ettemaksed	7 446 426	6 192 252	2
Kinnisvarainvesteeringud	236 000	580 000	8
Materiaalsed põhivarad	62 278	201 512	9
Kokku põhivarad	10 943 340	10 871 440	
Kokku varad	11 805 631	11 225 778	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	63 020	68 349	11
Kokku lühiajalised kohustised	63 020	68 349	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 672 080	3 612 647	10
Võlad ja ettemaksed	268 507	331 111	11
Kokku pikaajalised kohustised	6 940 587	3 943 758	
Kokku kohustised	7 003 607	4 012 107	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 154 718	6 467 961	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	644 494	742 898	
Kokku omakapital	4 802 024	7 213 671	
Kokku kohustised ja omakapital	11 805 631	11 225 778	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 408 599	979 304	14
Muud äritulud	44 519	14 733	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-249 809	-39 490	16
Mitmesugused tegevuskulud	-163 641	-149 096	17
Tööjõukulud	-129 580	-168 071	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-57 504	-70 988	9
Muud ärikulud	-8 658	-1 215	
Ärikasum (kahjum)	843 926	565 177	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	67 056	25 872	5
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-401 169	345 581	6
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	56 265	13 422	7
Intressitulud	305 285	288 692	
Intressikulud	-168 770	-217 219	
Muud finantstulud ja -kulud	-58 099	-278 627	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	644 494	742 898	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	644 494	742 898	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Nobili Kinnisvara OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasutusel on kasumiaruanne nr.1

Nobili Kinnisvara OÜ on koostanud väikeettevõtte lühendatud aruande.

Finantsvarad

Finantsvara jagatakse erinevateks rühmadeks ja kajastatakse vastavas rühmas vara arvelevõtmisel. Klassifitseerimine sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Juhtkond otsustab finantsvarade klassifitseerimise üle nende esmasel kajastamisel.

Ettevõtte esineb finantsvarasid, mida kajastatakse nõute ja laenude rühmas.

Finantsvarad võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud.

Edaspidi toimub finantsvarade arvestus alljärgnevalt:

- korrigeeritud soetusmaksumuses (nõuded ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud);
- õiglases väärtuses (finantsinvesteeringud, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav).
- soetusmaksumuse meetodil (finantsinvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta).

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse hetkest, mil Ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või kui ta annab kolmandale osapoolele üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid sisaldab kassa, pangakontode ning kuni 3-kuuliste pangadeposiitide jääke.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (välja arvatud sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul, kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses juhul, kui Ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul kui Ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb soetatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse seda õiglase väärtuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algsest arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasiseid kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nobili Kinnisvara OÜ ei koosta konsolideeritud aruannet, sest koos tütar-ettevõtjatega ei moodustu väikest konsolideerimisgruppi.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete, mis on individuaalselt olulised, puhul hinnatakse väärtuse vähenemist iga objekti kohta eraldi. Ülejäänud nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina.

Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Varud

Varuna kajastatakse edasimüügi eesmärgil soetatud või arendatavad maa ja hooned. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad sellised otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse.

Laenukasutuse kulutused kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse juhul kui varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul ja nende mõju varude soetusmaksumusele on oluline.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse üldjuhul kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Erandiks on kinnistud ja korteriomandid, mille soetusmaksumus kalkuleeritakse ja kirjendatakse kuluks iga objekti puhul eraldi.

Varud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimisväärtuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi äritegevuse kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algsest arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Bilansis kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse meetod baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil ajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana kajastatakse varaobjekte, mida Ettevõtte kasutab enda majandustegevuses ning mille eeldatav kasulik eluiga on üle ühe aasta ja mille maksumus on vähemalt 2 000 eurot. Varad soetusmaksumusega alla 2 000 euro, kantakse kuludesse nende soetamisel ja edasist arvestust peetakse bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Materiaalse põhivara objekti valmistamise finantseerimiseks võetud laenu- ja kapitalirendi intressid kapitaliseeritakse antud varaobjekti soetusmaksumuses valmistamise perioodi jooksul. Pärast varaobjekti valmimist kajastatakse laenukasutuse kulutused kasumiaruandes perioodikuluna. Soetamisjärgselt kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb erineva kasuliku elueaga komponentidest, võetakse iga komponent arvele eraldi varaobjektina, millele määratakse eraldi amortisatsioonimäär, lähtudes vastava komponendi kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud lisatakse vara bilansilisele väärtusele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud materiaalse põhivaraga seotud kulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimise hetkel.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav Ettevõtte majandustegevuses ning lõpetatakse vara eemaldamisel kasutusest või klassifitseerimisel müügiotol põhivaraks. Kui täielikult amortiseerunud põhivara objekt on veel kasutuses, kajastatakse bilansis nii soetusmaksumust kui akumulieeritud kulumit seni, kuni vara on lõplikult kasutusest eemaldatud.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Erandiks on maa, mida ei amortiseerita. Põhivara rühmade eluead on järgmised:

- hooned ja rajatised – 50 aastat;
- mootorsõidukid ja seadmed – 5 kuni 10 aastat;
- muu materiaalne põhivara – 2,5 kuni 5 aastat.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad materiaalse põhivara bilansilise väärtuse langusele. Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest maksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes müüdü toodangu kulu ja/või üldhalduskulude kirjel.

Kord alla hinnatud varade jaoks tuleb igal järgmisel bilansipäeval hinnata, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Juhul kui see on tõenäoline, tuleb läbi viia uus vara väärtuse test. Kui väärtuse testi tulemusel selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tuleb varasem allahindlus tühistada ja vara bilansilist jääkmaksumust suurendada. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes müüdü toodangu kulu ja/või üldhalduskulude vähendamisenä.

Materiaalse põhivara objekti kajastamine bilansis lõpetatakse vara võõrandamisel või kasutusest eemaldamisel. Kasum või kahjum põhivara kajastamise lõpetamisest esitatakse kasumiaruandes muude äritulude ja muude ärikulude koossesius.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina. Ettevõttes ei toimunud aruandeaastal kapitalirenditehingud ja bilansipäeva seisuga puuduvad kapitalirendi tingimustel soetatud varad.

Ettevõtte rendileandjana

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks (ehk intressimakseteks). Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Ettevõtte rentnikuna

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara kajastatakse alates lepingu jõustumisest bilansis õiglases väärtuses või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Kapitalirendi tehinguga soetatud materiaalse põhivara või kinnisvarainvesteeringute kulumit

kajastatakse sarnaselt Ettevõttele endale kuuluva materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringutega. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (ehk intressimakseteks) ja rendikohustuse põhiosa vähendamiseks. Finantskulu jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksud kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Kohustisi liigitatakse lühiajalisteks kui nende tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või Ettevõttele pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansi kuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu. Kõik ülejäänud varad ja kohustused on näidatud pikaajalistena.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse kui kohustis on tasutud, tühistatud või tasumise tähtaeg on aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustisi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldise ei moodustata tulevikus aset leidvate tegevskahjumite katteks.

Eraldised vaadatakse üle iga aruandeperioodi lõpul ja korrigeeritakse lähtudes selle hetke parimast hinnangust. Eraldiste moodustamisega seotud kulu kajastatakse kasumiaruandes ärikuludes.

Eraldise kasutatakse ainult nende kulutuste katmiseks, mille jaoks need olid moodustatud.

Muud võimalikud või olemasolevad kohustised, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega.

Tulu muude kaupade müügist

Kaupade müügi tulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale, ning juhul, kui müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

Tulu teenuste müügist

Teenuse müügi tulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Kinnisvara renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes samadel perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividend jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks järgmised tehingupartnered:

- Ettevõtted, millel on valitsev või oluline mõju Ettevõtte üle;
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;
- Eelmainitud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu) ning nende isikute valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	7 286 672	0	7 286 672	0	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 405	14 405	0	0	3
Muud nõuded	183 184	23 430	159 754	0	
Laenunõuded	95 861	0	95 861	0	
Intressinõuded	41 393	0	41 393	0	
Viitlaekumised	45 930	23 430	22 500	0	
Ettemaksed	60 430	60 430	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	60 430	60 430	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 544 691	98 265	7 446 426	0	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 540	1 540	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 540	1 540	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 063 751	0	6 063 751	0	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	143	143	0	0	3
Muud nõuded	131 206	2 705	128 501	0	
Laenunõuded	89 861	0	89 861	0	
Intressinõuded	38 645	5	38 640	0	
Viitlaekumised	2 700	2 700	0	0	
Ettemaksed	2 220	2 220	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 220	2 220	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 198 860	6 608	6 192 252	0	

Seisuga 31.12.2020 sisaldavad nõuded seotud osapoolte vastu laenunõudeid summas 6 997 491 eurot (31.12.2019: 5 793 533 eurot) ja intressinõudeid summas 289 181 eurot (31.12.2019: 270 218 eurot), vt. lisa 19

Antud laenud kannavad intressi 3-8% (2019: 3-8.2%) ning alusvaluutaks on euro. Laenunõuete maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates laenuandja poolt vastavasisulise nõude esitamisest. Vastavalt kokkuleppele ei esita Ettevõtte nõuet laenusummade tagastamiseks 2021. aastal.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	47 247	0	11 089
Üksikisiku tulumaks	0	50	0	50
Erisoodustuse tulumaks	0	20	0	323
Sotsiaalmaks	0	84	0	548
Kohustuslik kogumispension	0	5	0	5
Ettemaksukonto jääk	14 405		143	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 405	47 406	143	12 015

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	93 678	25 872	5
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	3 073 349	3 544 993	6
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 167 027	3 570 865	

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12044178	Colonna Capital OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	75	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
Colonna Capital OÜ	25 872	750	67 056	93 678
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	25 872	750	67 056	93 678

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Colonna Capital OÜ	25	13.07.2020	750

Investeeringud tütarettevõtjasse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

2019. aastal kajastati kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumit tütarettevõtjatelt summas 25 782 eurot.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12407540	Movie Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	50	50
14088984	Küütri Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	50	50
14942734	IN Holding 2020 OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	0	50
12985432	Baltinfra OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	25	33.36
11690924	Tristar Assets OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	33.33	33.33
11337085	Kaiserholm OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	0	33.33
12937456	Tina Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	25	33.33
11429597	Fohler Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	33.25	0
11746524	Primus Balticum OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	31.91	31.91
12578448	Marsi 10 OÜ	Eesti	Kinnisvararent ja haldus	30	30
14414372	Estonia Realty OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	20	26.68
14887998	Martensi Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	0	25.36
40103930815	Latvia Portfolio SIA	Läti	Kinnisvara rent ja haldus	25	25
14359532	Masina Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	25	23
12786616	Lelle 22 Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	21.50	21.50
14300409	Office Building Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	25	20.11

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2020
Movie Invest OÜ	81 671	0	0	119 811	0	201 482
Küütri Holding OÜ	261 572	0	0	43 025	0	304 597
IN Holding 2020 OÜ	0	0	0	-1 250	1 250	0
Baltinfra OÜ	0	0	0	0	0	0
Tristar Assets OÜ	72 218	0	0	968	0	73 186
Kaiserholm OÜ	0	0	0	-43 512	43 512	0
Tina Invest OÜ	155 415	209	0	6 718	0	162 342
Fohler Invest OÜ	19 877	0	0	0	-19 877	0
Primus Balticum OÜ	1 252 508	0	0	-334 071	0	918 437
Marsi 10 OÜ	240 867	0	0	21 123	0	261 990
Estonia Realty OÜ	162 263	31 563	0	61 723	0	255 549
Martensi Holding OÜ	0	0	0	-636	636	0
Latvia Portfolio SIA	622 352	0	0	-460 030	0	162 322
Masina Holding OÜ	18 748	22 000	-28 252	3 060	0	15 556
Lelle 22 Holding OÜ	451 128	0	0	57 231	0	508 359
Office Building Holding OÜ	206 374	128	-20 637	23 664	0	209 529
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 544 993	53 900	-48 889	-502 176	25 521	3 073 349

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Tina Invest OÜ	8.33	26.08.2020	209
Estonia Realty OÜ	6.68	20.07.2020	31 563
Masina Holding OÜ	50	18.11.2020	22 000
Office Building Holding OÜ	5.11	08.04.2020	128

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Office Building Holding OÜ	10	145 962	125 325
Masina Holding OÜ	52	22 880	-5 372

Muude muutustena on kajastatud:

- osaluse vähenemine Fohler Invest OÜ-s. Sidusettevõtja tegi olemasolevatele osanikele väljamaksed vastavalt osanikele kuulunud osade nimiväärtusele. Tehingust saadi kahjumit 18 945 eurot.
- Vastavalt 16. septembril 2020 sõlmitud ühinemislepingule ja lisipäevaga 01. november 2020, ühendas Nobili Kinnisvara OÜ endaga Horch OÜ, Livadia Invest OÜ ja Desmond Kinnisvara OÜ. Eelpool nimetatud ühinemiste tulemusena omandas Nobili Kinnisvara OÜ osalused sidusettevõtjates Martensi Holding OÜ, Kaiserholm OÜ ja IN Holding 2020 OÜ. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 18. jaanuaril 2021.

2019

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumit sidusettevõtjatelt kajastati 2019. aastal summas 345 581 eurot, sh.

Movie Invest OÜ kahjum 39 835 eurot
 Kütütri Holding OÜ kasum 36 401 eurot
 Tristar Assets OÜ kasum 26 846 eurot
 Fohler Invest OÜ kasum 295 eurot
 Primus Balticum OÜ kahjum -131 906 eurot
 Marsi 10 OÜ kasum 9 750 eurot
 Baltinfra OÜ kahjum -434 eurot
 Latvia Portfolio SIA kasum 84 928 eurot
 Masina Holding OÜ kasum 1 983 eurot
 Office Building Holding OÜ kasum 169 146 eurot
 Tina Invest OÜ kasum 7 009 eurot
 Lelle 22 Holding OÜ kasum 123 763 eurot
 Estonia Realty OÜ kasum 57 635 eurot.

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2018	815 028	0	815 028
Soetamine	0	71 000	71 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-199 124	0	-199 124
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-2 408	3 549	1 141
Muud	-361 234	0	-361 234
31.12.2019	252 262	74 549	326 811
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	0	74 549	74 549
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	252 262	0	252 262
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2019	252 262	74 549	326 811
Soetamine	262		262
Müük müügihinnas või lunastamine	-90 000	-74 621	-164 621
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	36 003	72	36 075
Muud	-166 918	0	-166 918
31.12.2020	31 609	0	31 609
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	31 609	0	31 609

Investeeringud aktsiatesse ja osaldesse on kajastatud soetusmaksumuses, sest osad ei ole aktiivsel turul kaubeldavad ja nende õiglast väärtust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega mõõta.

Pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt saadi aruandeaastal dividendide 20 190 eurot (2019: 12 281 eurot).

Seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 on pikaajaliste finantsinvesteeringutena aktsiatesse ja osadesse kajastatud osalused järgmistes ettevõtetes:

16.67% Pirita Tee Holding OÜs (31.12.2019: 16.67%)
 16% Tohu Arendus OÜs (31.12.2019: 16%)
 13.56% Metalli 3 OÜs (31.12.2019: 13.56)
 10.5% Keemia Holding OÜs (31.12.2019: 10.5)
 5% Lökke Holding OÜs (31.12.2019: 5%)

Aruandeaastal võõrandas Ettevõtte osaluse Balti Haldusgrupp OÜs (31.12.2019: 13.46%).

2019

Investeeringud võlakirjadesse on kajastatud õiglases väärtuses kuna Ettevõtte ei ole kindel, kas ta kavatses võlainstrumenti lunastustähtajani hoida ning on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega.

Aruandeaastal võõrandas Ettevõtte osalusi järgmistes ettevõtetes:

12.17% osaluse Livadia Invest OÜs
 10% osaluse Lätis asuvas ettevõttes Valdemara 8 SIA
 2.56% osaluse Lökke Holding OÜ

19. detsembril 2019 soetas Ettevõtte 71 Inbank AS allutatud võlakirja. Võlakirjad on noteeritud Nasdaq, Tallinna börsil võlakirjade nimekirjas ning esindavad Inbank AS tagamata võlakohustust võlakirjaomaniku ees. Võlakirjade aastane intressimäär on 6% ja lunastustähtaeg 19. detsember 2029.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	573 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 000
31.12.2019	580 000
Ostud ja parendused	46 481
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 000
Müügid	-393 481
31.12.2020	236 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	900
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	39 490
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	435 000	0

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Ettemaksed	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	102 690	124 556	227 246
Akumuleeritud kulum	-23 533	0	-23 533
Jääkmaksumus	79 157	124 556	203 713
Ostud ja parendused	128 300	0	128 300
Amortisatsioonikulu	-70 988	0	-70 988
Müügid (jääkmaksumuses)	-59 513	0	-59 513
Ümberliigitamised	124 556	-124 556	0
31.12.2019			
Soetusmaksumus	251 106	0	251 106
Akumuleeritud kulum	-49 594	0	-49 594
Jääkmaksumus	201 512	0	201 512
Amortisatsioonikulu	-57 504	0	-57 504
Ümberliigitamised	-81 730	0	-81 730
31.12.2020			
Soetusmaksumus	124 556	0	124 556
Akumuleeritud kulum	-62 278	0	-62 278
Jääkmaksumus	62 278	0	62 278

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Masinad ja seadmed	0	66 667
Transpordivahendid	0	66 667
Kokku	0	66 667

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	6 672 080	0	6 672 080	0	2.5-5%	EUR	tähtajatu	19
Pikaajalised laenud kokku	6 672 080	0	6 672 080	0				
Laenukohustised kokku	6 672 080	0	6 672 080	0				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	3 602 647	0	3 602 647	0	5%	EUR	tähtajatu	19
Muud	10 000	0	10 000	0	5%	EUR	tähtajatu	
Pikaajalised laenud kokku	3 612 647	0	3 612 647	0				
Laenukohustised kokku	3 612 647	0	3 612 647	0				

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 751	5 751	0	0	
Võlad töövõtjatele	6 000	6 000	0	0	
Maksuvõlad	47 406	47 406	0	0	
Muud võlad	272 370	3 863	268 507	0	
Intressivõlad	268 507	0	268 507	0	19
Muud viitvõlad	3 863	3 863	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	331 527	63 020	268 507	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	834	834	0	0	
Võlad töövõtjatele	55 500	55 500	0	0	
Maksuvõlad	12 015	12 015	0	0	
Muud võlad	331 111	0	331 111	0	
Intressivõlad	331 111	0	331 111	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	399 460	68 349	331 111	0	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 839 370	5 768 687
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	959 842	1 442 172
Kokku tingimuslikud kohustised	4 799 212	7 210 859

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatud netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga.

Lisa 13 Osakapital (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

16. oktoobril 2020 sõlmisid Nobili Kinnisvara OÜ, Livadia Invest OÜ, Horch OÜ ja Desmon Kinnisvara OÜ ühinemislepingu omavaheliseks ühinemiseks. Ühendavaks ühinguks oli Nobili Kinnisvara OÜ. Ühinemise tulemusel lõppesid ühendatavad ühingu likvideerimismenetlused ning Nobili Kinnisvara OÜ sai ühendatavate ühingute õigusjärglaseks. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatavate ühingute tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, oli 1. november 2020. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 18. jaanuaril 2021.

Ühinemistehingute tulemusena vähenes Nobili Kinnisvara OÜ eelmiste perioodide jaotamata kasum 3 056 141 euro võrra.

Lisa 14 Müügitulu (eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 206 695	970 066
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	201 904	9 238
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 408 599	979 304
Kokku müügitulu	1 408 599	979 304
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara konsultatsioonid	1 159 268	978 404
Üüri- ja haldustulud	1 400	900
Kaubad	247 931	0
Kokku müügitulu	1 408 599	979 304

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	41 519	0
Kasum materiaalse põhivarade müügist	0	7 154
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 000	7 000
Muud	0	579
Kokku muud äritulud	44 519	14 733

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-239 421	0
Kinnisvara investeeringu haldus- ja kindlustuskulud	-10 388	-39 490
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-249 809	-39 490

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	-1 333	-6 825
Lähetuskulud	-3 898	-7 304
Riiklikud ja kohalikud maksud	-138	0
Konsultatsioonikulud	-56 164	-34 400
Reklaam	-31 358	-26 652
Transpordikulud	-19 144	-16 418
Muud	-51 606	-57 497
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-163 641	-149 096

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-125 509	-164 000
Kokku tööjõukulud	-125 509	-164 000
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	5 592 059	1 320 747	4 419 365	1 997 697
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 694 613	5 619 840	1 644 386	1 934 949

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad									
Laenud	129 441	87 030	254 663	10 000	445 556	324 444	5%	EUR	tähtajatu
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Laenud	5 000	61 035	36 207	4 479 704	974 715	27 338	2,5-5%	EUR	tähtajatu

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad									
Laenud	377 500	320 707	228 474	0	0	0	5%	EUR	tähtajatu
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Laenud	598 667	876 892	5 858	192 000	1 333 815	95 685	5%	EUR	tähtajatu

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 000	665 712	33 333	909 865

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	3 061	3 061

Seisuga 31.12.2020 sisaldavad nõuded seotud osapoolte vastu laenuõudeid summas 6 997 491 eurot (31.12.2019: 5 793 533 eurot) ja intressinõudeid summas 289 181 eurot (31.12.2019: 270 218 eurot), vt. ka lisa 2.

Seotud osapooltele antud laenudelt teeniti aruandeaastal intressitulu 302 514 eurot (2019: 281 539 eurot).

Ühinemiste ja nõuete ostutehingute käigus omandati laenuõudeid summas 1 251 744 eurot ja intressinõudeid summas 74 547 eurot. Ühinemiste ja nõuete müükide tulemusena vähenesid laenuõuded summas 230 660 eurot ja intressinõuded summas 37 648 eurot.

Investeeringute suurendamise tulemusena vähenesid laenuõuded summas 5 420 eurot ja intressinõuded 29 580 eurot. Investeeringute vähendamisel suurenesid laenuõuded summas 201 918 eurot.

Seisuga 31.12.2020 sisaldavad kohustised seotud osapooltele laenukohustisi summas 6 672 080 eurot (31.12.2019: 3 602 647 eurot) ja intressivõlgasid summas 268 507 eurot (31.12.2019: 329 999 eurot), vt. lisad 11 ja 12.

Seotud osapooltelt saadud laenudelt arvutatud intressikulu oli 167 371 eurot (2019: 215 803 eurot).

Saadud laenud sisaldavad ühinemistehingute käigus ülevõetud laenusid summas 4 094 140 eurot ja intressivõlgasid summas 122 919 eurot.

16. oktoobril 2020 sõlmisid Nobili Kinnisvara OÜ, Livadia Invest OÜ, Horch OÜ ja Desmon Kinnisvara OÜ ühinemislepingu omavaheliseks ühinemiseks. Ühendavaks ühinguks oli Nobili Kinnisvara OÜ. Ühinemise tulemusel lõppesid ühendatavad ühingud likvideerimismenetlusest ning Nobili Kinnisvara OÜ sai ühendatavate ühingute õigusjärglaseks. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatavate ühingute tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, oli 1. november 2020. Lõplik ühinemiskanne äriregistris toimus 18. jaanuaril 2021.

Ühinemistehingute tulemusena vähenes Nobili Kinnisvara OÜ eelmiste perioodide jaotamata kasum 3 056 141 euro võrra.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.12.2021

Nobili Kinnisvara OÜ (registrikood: 11219641) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TRIINU BUCHETON	Juhatuse liige	23.12.2021
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Nobili Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Nobili Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditiorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

23. detsember 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Nobili Kinnisvara OÜ (registrikood: 11219641) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	23.12.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 154 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)	644 494
Kokku	4 799 212
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 799 212
Kokku	4 799 212

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 154 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)	644 494
Kokku	4 799 212
Jaotamine	
Kokku	4 799 212

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	1212699	86.09%	Jah
Muude mootorsõidukite müük	45191	194500	13.81%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1400	0.10%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Roberto De Silvestri	30.04.1977	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 51979266
E-posti aadress	info@colonna.ee