

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Nobili Kinnisvara OÜ

registrikood: 11219641

tänavatalu nimi, Villardi 22-1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10136

telefon: +372 51979266

e-posti aadress: info@colonna.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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 8 Muud nõuded	14
Lisa 9 Ettemaksed	14
Lisa 10 Müügiotel põhivara	14
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 12 Materiaalne põhivara	16
Lisa 13 Kasutusrent	16
Lisa 14 Laenukohustused	17
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 16 Osakapital	18
Lisa 17 Müügitulu	19
Lisa 18 Muud äritulud	19
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 21 Tööjõukulud	20
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 23 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

Nobili Kinnisvara Osaühing (edaspidi nimetatud ka Osaühing) registreeriti äriregistris 06.02.2006.a. Osaühingu osakapital

on 2556 euroti ja osakapital kuulub ühele osanikule..

Osaühingu peamiseks tegevusaladeks on ärinõustamine jm.juhtimisalane nõustamine (EMTAK 70221) ja Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201)

Aruandeaastal Osaühingul töötajaid ei olnud ja kõik vajalikud teenused ostetakse sisse.

Osaühingu juhatus on 1-liikmeline. Juhatusel 2011 ja 2010.aastal tasu ei makstud.

Osaühingu majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Osaühingu tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna alaseid ja sotsiaalseid mõjusid.

Valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvalt mõjutab Osaühingu tegevust positiivselt

Eesti liitumine euroala tsooniga, samuti EURIBOR-i püsimine 1% suurusjärgus

2010.a. müügi käive 410 250 EUR ;2010.a. 360 655 EUR

2010.a. kasum 602 982 EUR ; 2010.a.909 495 EUR.

	2011	2010	Tegevusaruandes esitatud finanstnäitajate leidmisel kasutatud valemid:
Käive ja kasum			
Käibe kasv	14%	158%	• Käibekasv(%)=(müügitulu 2011-müügitulu 2010)/müügitulu 2010*100
Brutokasumimäär	97,04%	105,34%	• Brutokasumimäär(%)= brutokasum/müügitulu*100
Puhaskasumimäär	30,10%	252,18%	• Puhaskasumimäär(%)=arudeaasta puhaskasum/müügitulu*100
Rahavoo juhtimine			
Käibekapitali osakaal käibest	42,25%	310,62%	• Käibekapitali osakaal käibest (%)= (käibevara-lühiajalised kohustused) /müügitulu*100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,43	7,21	• Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(kordades)= käibevara/lühiajalised kohustused
Varad ja tootlus			
Omakapitali osakaal	92,28%	58,31%	• Omakapitali osakaal (%)=omakapital kokku/kohustused ja omakapital kokku*100
Omakapitali tootlus (ROE)	30,10%	27,13%	• Omakapitali tootlus(ROE)(%)= arudeaasta puhaskasum/omakapital kokku*100
Hõivatud kapitali tootlus (ROCE)	29,27%	23,92%	• Hõivatud kapitali tootlus(ROCE)(%)= arudeaasta puhaskasum/ intressikandvad kohustused+omakapital)*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Balanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	94 762	595 951	2
Nõuded ja ettemaksed	385 035	349 168	3
Müügivõlde põhivara	0	355 659	10
Kokku käibevara	479 797	1 300 778	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 424 904	869 778	5
Kinnisvarainvesteeringud	164 739	168 356	11
Materiaalne põhivara	101 400	62 586	12
Kokku põhivara	1 691 043	1 100 720	
Kokku varad	2 170 840	2 401 498	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10 494	7 586	14
Võlad ja ettemaksed	110 976	172 925	15
Kokku lühiajalised kohustused	121 470	180 511	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	46 083	820 682	14
Kokku pikaajalised kohustused	46 083	820 682	
Kokku kohustused	167 553	1 001 193	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	16
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 397 493	487 998	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	602 982	909 495	
Kokku omakapital	2 003 287	1 400 305	
Kokku kohustused ja omakapital	2 170 840	2 401 498	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.01.2013

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Kasumiaruanne
(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	410 250	360 655	17
Muud äritulud	4 413	105 306	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 126	-724	19
Mitmesugused tegevuskulud	-327 489	-97 015	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-19 217	-9 033	11,12
Muud ärikulud	-2 558	-3 289	
Ärikasum (kahjum)	53 273	355 900	
Finantstulud ja -kulud	549 709	553 595	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	602 982	909 495	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	602 982	909 495	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.01.2013

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	53 273	355 900	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	19 217	9 034	11-12
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-4 413	-86 665	18
Kokku korrigeerimised	14 804	-77 631	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-88 769	11 247	
Varude muutus	355 658	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-61 949	161 555	
Laekunud intressid	32 323	18 427	22
Makstud intressid	-27 339	-53 007	22
Kokku rahavood äritegevusest	278 001	416 491	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-100 000	-17 000	12
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	50 000	0	12
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-304 056	11
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	300 417	11
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-99 904	0	6
Laekunud sidusettevõtjate müügist	375 000	0	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-386 024	0	7
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	189 235	0	7
Antud laenud	-385 244	-372 765	8
Antud laenude tagasimaksed	329 145	0	8
Laekunud intressid	6 027	178	22
Muud laekumised investeerimistegevusest	16 027	0	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 738	-393 226	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 000	831 708	14
Saadud laenude tagasimaksed	-773 204	-263 145	14
Makstud intressid	-1 248	-10 489	22
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-773 452	558 074	
Kokku rahavood	-501 189	581 339	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	595 951	14 594	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-501 189	581 339	
Valuutakursside muutuste mõju	0	18	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	94 762	595 951	2

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date 25.01.2013
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
		Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009		2 556	256	487 998	490 810
Aruandeaasta kasum (kahjum)		0	0	909 495	909 495
31.12.2010		2 556	256	1 397 493	1 400 305
Aruandeaasta kasum (kahjum)		0	0	602 982	602 982
31.12.2011		2 556	256	2 000 475	2 003 287

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 16

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.01.2013

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Nobili Kinnisvara OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringutena kajastab ettevõtte omandatud osalusi teistes äriühingutes, kui osalus on kuni 20%. Osalust kajastab ettevõtte bilansis soetusmaksumusena.

Tütär- 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% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte 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 tütär- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt 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.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt esialgsetele lepingutingimustele. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.01.2013

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni määr 2% aastas.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral. Lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurost.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- ehitised ja rajatised	2 - 5%
- muud masinad ja seadmed	10-20%
- muu inventar ja IT seadmed	20-30%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Piiramata kasutuseaga objekte ei amortiseerita.

Immateriaalset vara kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639**Finantskohustused**

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt. Aruandeperioodil ja 2010 oli kehtiv tulumaksumäär 21/79 väljamakstavalt netosummalt.

Seotud osapooled

Alkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 25.01.2013
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriistele otsustele. Seotud osapooled on: emaettevõtte ning selle omanikud, osahingutegevusdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud. V.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, votes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõikolulised omandiga seotud riskid on läinud müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulud kaupade ja teenuste ostmisel kajastatakse teenuse osutaja arve esitamisel kas teenuse osutamise perioodi või siis arve esitamise kuupäeva järgi (kumb oli varasem).

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	94 762	595 951
Kokku raha	94 762	595 951

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15 080	1 517	
Ostjatelt laekumata arved	15 080	1 517	
Muud nõuded	1 045 607	958 035	
Laenunõuded	994 779	939 530	8
Intressinõuded	50 828	18 505	8
Ettemaksed	42 883	0	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 103 570	959 552	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	11 686	104 433
Erisoodustuse tulumaks	232	68
Sotsiaalmaks	213	107
Intress	-15	8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 116	104 616

Alkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 25.01.2013
Alkiri/Signature
Auditoribüroo RKT

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	156 977	8 417	6
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	549 392	250 976	7
Laenuõuded	718 535	610 385	8
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 424 904	869 778	

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11429597	Fohler Invest OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	33	33
11690924	Tristar Assets OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	40	40
12044178	Colonna Capital OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0	25
12029397	Creative House OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0	33
11793104	Innercity Invest OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	30

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
Fohler Invest OÜ	6 890	0	0	-2 938	3 952
Tristar Assets OÜ	1 527	0	0	1 359	2 886
Colonna Capital OÜ	0	750	0	16 174	16 924
Creative House OÜ	0	850	0	69 806	70 656
Innercity Invest OÜ	0	98 304	-39 301	3 556	62 559
Kokku	8 417	99 904	-39 301	87 957	156 977

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date 25.01.2013
 Allkiri/Signature [Signature]
 Audiitorbüroo RKT

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Innecity Invest OÜ	50	08.07.2011	98 304
Premium Asset Holding OÜ	33	28.05.2010	850
Colonna Capital OÜ	33	08.02.2011	750
Creative House OÜ	33	15.12.2010	850

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Premium Asset Holding OÜ	33	200 000	199 150
Innecity Invest OÜ	20	175 000	135 699

2011.a. lõpetas sidusettevõtte Fohler Invest OÜ -8 835 (2010:- 2 716)eurose kahjumiga, millest Nobili Kinnisvara OÜ kahjum 33,25% ulatuses -2 938 (2010: -903)eurot. Sidusettevõtte omakapital 31.12.2011 seisuga oli 11 886 (2010:20 721)eurot, mis teeb Nobili Kinnisvara OÜ osaks sidusettevõtte omakapitalist 3 952 (2010:6 890)eurot.

2011.a. lõpetas sidusettevõtte OÜ Tristar Assets 3 397 (2010:689) eurose kasumiga, millest Nobili Kinnisvara OÜ kasum 40% ulatuses 1 359 (2010:276)eurot. Sidusettevõtte omakapital 31.12.2011 seisuga oli 7 216 (2010:3 818)eurot, mis teeb Nobili Kinnisvara OÜ osaks sidusettevõtte omakapitalist 2 886 (2010:1527)eurot.

2011.a. lõpetas sidusettevõtte Colonna Capital OÜ 64 698 eurose kasumiga, millest Nobili Kinnisvara OÜ kasum 25% ulatuses 16 174 eurot. Sidusettevõtte omakapital 31.12.2011 seisuga oli 67 698 eurot, mis teeb Nobili Kinnisvara OÜ osaks sidusettevõtte omakapitalist 16 924 eurot.

2011.a. lõpetas sidusettevõtte Innecity Invest OÜ 11 853 eurose kasumiga, millest Nobili Kinnisvara OÜ kasum 30% ulatuses 3 556 eurot. Sidusettevõtte omakapital 31.12.2011 seisuga oli 208 461 eurot, mis teeb Nobili Kinnisvara OÜ osaks sidusettevõtte omakapitalist 62 559 eurot.

2011.a. lõpetas sidusettevõtte Creative House OÜ 209 438 eurose kasumiga, millest Nobili Kinnisvara OÜ kasum 33,33% ulatuses 69 806 eurot. Sidusettevõtte omakapital 31.12.2011 seisuga oli 211 988 eurot, mis teeb Nobili Kinnisvara OÜ osaks sidusettevõtte omakapitalist 70 656 eurot.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.01.2013

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

Lisa 7 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2009	639	639
Soetamine	1 374 680	1 374 680
Müük müügihinna või lunastamine	-2 239 141	-2 239 141
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 114 798	1 114 798
31.12.2010	250 976	250 976
Soetamine	386 024	386 024
Müük müügihinna või lunastamine	-189 235	-189 235
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	101 627	101 627
31.12.2011	549 392	549 392

Nobili Kinnisvara OÜ osalused seisuga 31.12.2011

Livadia Invest OÜ 12,4 % 735 eurot
 Tohu Arendus OÜ 16,0 % 162 633 eurot (Endine nimi: Komeedi Arendus OÜ)
 Primus Balticum OÜ 9,0 % 385 000 eurot
 Optimum Invest OÜ 16,0% 1 024 eurot

Nobili Kinnisvara OÜ osalused seisuga 31.12.2010

Livadia Invest OÜ 12,4 % 735 eurot
 Niine Holding OÜ 6,0 % 87 608 eurot
 Komeedi Arendus OÜ 16,0 % 162 633 eurot

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date 25.01.2013
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Lisa 8 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenu nõuded	994 779	276 244	718 535	0	3
Intressinõuded	50 828	50 828	0	0	3
Kokku muud nõuded	1 045 607	327 072	718 535		

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenu nõuded	939 530	329 145	610 385	0	3
Intressinõuded	18 505	18 505	0	0	3
Kokku muud nõuded	958 035	347 650	610 385		

Laenu alusvaluuta on EUR, tähtjad 2012-2016, intressimäär 4-5%.

Lisa 9 Ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Tulevaste perioodide kulud	42 883	20 437	15 527	6 919	3
Kokku ettemaksed	42 883	20 437	15 527	6 919	

31.12.2010.a. seisuga tulevaste perioodide kulusid ei olnud.

Lisa 10 Müügioteel põhivara

(eurodes)

		Lisa nr
Ümberklassifitseerimised	355 659	11
31.12.2010	355 659	
		Lisa nr
31.12.2010	355 659	
Müügid	-355 659	
31.12.2011	0	

Kinnistu objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, on klassifitseeritud ümber müügioteel põhivaraks ning kajastatud 2010.a. bilansis käibevarana.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date

25.01.2013

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

2011.aastal müügiotet põhivara müüdi.

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
		Ehitised	Kokku
31.12.2009			
Soetusmaksumus		446 208	446 208
Akumuleeritud kulum		-8 881	-8 881
Jääkmaksumus		437 327	437 327
Ostud ja parendused		304 057	304 057
Müügid		-213 752	-213 752
Amortisatsioonikulu		-3 617	-3 617
Ümberklassifitseerimised		-355 659	-355 659
31.12.2010			
Soetusmaksumus		180 854	180 854
Akumuleeritud kulum		-12 498	-12 498
Jääkmaksumus		168 356	168 356
Amortisatsioonikulu		-3 617	-3 617
31.12.2011			
Soetusmaksumus		180 854	180 854
Akumuleeritud kulum		-16 115	-16 115
Jääkmaksumus		164 739	164 739

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	49 976	7 091
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-12 126	-724
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	300 417

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei erine kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus oluliselt nende varade bilansilisest jääkväärtusest.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 25.01.2013
 Allkiri/Signature [Signature]
 Audiitorbüroo RKT

Lisa 12 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Masina- ja seadmed	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009					
Soetusmaksumus	54 162	54 162	0	0	54 162
Akumuleeritud kulum	-3 159	-3 159	0	0	-3 159
Jääkmaksumus	51 003	51 003	0	0	51 003
Ostud ja parendused	0	0	17 000	17 000	17 000
Amortisatsioonikulu	-5 417	-5 417	0	0	-5 417
31.12.2010					
Soetusmaksumus	54 162	54 162	17 000	17 000	71 162
Akumuleeritud kulum	-8 576	-8 576	0	0	-8 576
Jääkmaksumus	45 586	45 586	17 000	17 000	62 586
Ostud ja parendused	100 000	100 000			100 000
Amortisatsioonikulu	-15 600	-15 600	0	0	-15 600
Müügid	-45 586	-45 586	0	0	-45 586
Ümberklassifitseerimised	17 000	17 000	-17 000	-17 000	0
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	17 000	17 000	-17 000	-17 000	0
31.12.2011					
Soetusmaksumus	117 000	117 000	0	0	117 000
Akumuleeritud kulum	-15 600	-15 600	0	0	-15 600
Jääkmaksumus	101 400	101 400	0	0	101 400

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2011	2010
Masina- ja seadmed	50 000	0
Transpordivahendid	50 000	0
Kokku	50 000	0

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	49 976	10 398

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.01.2013

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest			
	31.12.2011	31.12.2010	
12 kuu jooksul	7 669	7 669	
1-5 aasta jooksul	7 670	15 339	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	164 738	188 553	
Kokku	164 738	188 553	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010	
Kasutusrendikulu	9 465	15 579	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatestatavatest lepingutest			
	31.12.2011	31.12.2010	
12 kuu jooksul	15 439	15 579	
1-5 aasta jooksul	22 446	0	

Kasutusrendiga on soetatud 2 maasturit intressimääraga 8% ja 6 kuu euribor+1,7%

Lisa 14 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	54 214	8 131	38 478	7 605	6,99%	EUR	21.08.2017
Pikaajalised laenud kokku	54 214	8 131	38 478	7 605			
Muud laenukohustused							
Laenud osanikelt	2 363	2 363	0	0	5%	EUR	31.12.2015
Muud laenukohustused kokku	2 363	2 363	0	0			
Laenukohustused kokku	56 577	10 494	38 478	7 605			
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	61 800	7 586	35 811	18 403	6,99%	EUR	21.08.2017
Pikaajalised laenud kokku	61 800	7 586	35 811	18 403			
Muud laenukohustused							
Laenud osanikelt	766 468	0	766 468	0	5%	EUR	31.12.2015
Muud laenukohustused kokku	766 468	0	766 468	0			
Laenukohustused kokku	828 268	7 586	802 279	18 403			

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.01.2013

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus				31.12.2011	31.12.2010
Ehitised				123 812	126 551
Kokku				123 812	126 551

Pangalaenu tagatiseks on Kinnistu Rotermanni tn.5/Roseni tn.10-90, Tallinn ja Rotermanni tn.5/Roseni tn.10 parkla koht nr.G149, Tallinn Hüpoteegiga summas 108 974 eurot (31.12.2010 108 974 eurot).

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	546	340	
Maksuvõlad	12 116	104 616	4
Muud võlad	91 164	63 496	
Intressivõlad	90 834	63 496	23
Muud viitvõlad	330	0	
Saadud ettemaksed	0	639	
Muud võlad	7 150	3 833	
Kokku võlad ja ettemaksed	110 976	172 924	

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Osaühingu miinimumkapital on 2 556 eurot ja maksimumkapital on 10 000 eurot.

2011.a. ja 2010.a. dividendide väljamaksmist ei toimunud.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades kohustust kanda 1/10 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31.detsember 2011 moodustas 2 000 475 eurot (31. detsember 2010: 1 397 493) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele

võimalik dividendidena välja maksta 1 580 375 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 420 100 eurot. Seisuga 31. detsember 2010 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 1 104 019 eurot, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 293 474 eurot.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 25.01.2013
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	410 250	360 655
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	410 250	360 655
Kokku müügitulu	410 250	360 655
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara konsultatsioonid	357 973	350 257
Üüri- ja haldustulud	52 277	10 398
Kokku müügitulu	410 250	360 655

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	4 413	86 665
Muud	0	18 641
Kokku muud äritulud	4 413	105 306

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Kinnisvara investeeringu haldus- ja kindlustuskulud	-12 126	-724
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 126	-724

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

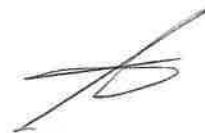
	2011	2010
Üür ja rent	-9 465	-15 579
Mitmesugused bürookulud	-88 638	-31 074
Lähetuskulud	0	-1 155
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 216	-3 777
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	0	-1 237
Konsultatsioonikulud	-224 170	-44 193
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-327 489	-97 015

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.01.2013

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT



Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

2011.a ja 2010.a. ei ole arvestatud ega makstud töötasusid.

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	422 806	1 296	6
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	117 653	607 640	6
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	117 653	607 640	
Intressitulud	38 349	18 683	
Intressitulu hoiustelt	370	178	
Intressitulu laenudelt	37 979	18 505	
Intressikulud	-29 204	-73 984	
Intressikulu laenudelt	-29 204	-73 984	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-40	
Muud finantstulud ja -kulud	105	0	
Kokku finantstulud ja -kulud	549 709	553 595	

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	106 240	0	90 307	2 100
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	94 107	0	768 201
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	953 766	4 283	529 293	0

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	12 000	43	11 863
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	47 167	390 975	63 453	2 881

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.01.2013

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Seotud osapooltele anti laenu 2011.a. 385 244 eurot (2010.a. 463 509 eurot). Antud laenusid maksti tagasi 329 145 eurot (2010.a. 44 738 eurot)

Seotud osapooltelt saadud laenu 1 000 eurot (2010.a. 831 709 eurot). Saadud laenust maksti tagasi 2011.a. 765 468 eurot (2010.a. 163 160 eurot)

Mitterahalised tehingud seotud osapooltega:

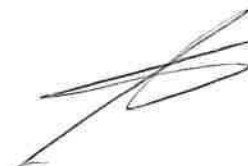
2011.a. laenuõue 0 eurot (2010.a. 419 890 eurot).

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.01.2013

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT



JUHTKONNA ALLKIRJA LEHT

Alljärgnevalt kinnitab Nobili Kinnisvara OÜ (edaspidi nimetatud **Äriühing**),
registrikoodiga 11219641, asukoha aadressiga Villardi 22-1 Tallinn 10136, juhatuse
liige Roberto De Silvestri äriühingu 2011.a majandusaasta aruande.



Roberto De Silvestri
Nobili Kinnisvara OÜ
juhatuse liige

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ÜLEVAATUSE ARUANNE**Nobili Kinnisvara OÜ osanikele**

Oleme üle vaadanud **Nobili Kinnisvara OÜ** raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusale. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 21, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusle läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusle omandamiseks mõõduka 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. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusle, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades **Nobili Kinnisvara OÜ** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Roland Kaurov
Vandeauditori number 389
OÜ Audiitorbüroo RKT
Audiitorettevõtja tegevusloa number 72
Kitsas 8, 51003 Tartu

25. jaanuar 2013

Aruande elektroonilised kinnitused

Nobili Kinnisvara OÜ (registrikood: 11219641) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Hilja Glaser	Sisestaja	28.01.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 397 493
Aruandeaasta kasum (kahjum)	602 982
Kokku	2 000 475
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 000 475
Kokku	2 000 475

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	360274	87.82%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	49976	12.18%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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