

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Nobili Kinnisvara OÜ

registrikood: 11219641

tänava/talu nimi, Villardi 22-1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10136

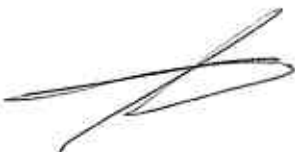
telefon: +372 51979266

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 Muud nõuded	11
Lisa 5 Ettemaksed	11
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 8 Müügiotel põhivara	12
Lisa 9 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 11 Materiaalne põhivara	15
Lisa 12 Kasutusrent	15
Lisa 13 Laenukohustused	16
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 15 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 16 Osakapital	17
Lisa 17 Müügitulu	18
Lisa 18 Muud äritulud	18
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 22 Sündmused pärast bilansipäeva	19
Lisa 23 Tööjõukulud	19
Lisa 24 Seotud osapooled	20


2

Tegevusaruanne

Nobili Kinnisvara Osaühing (edaspidi nimetatud ka Osaühing) registreeriti Äriregistris 06.02.2006.a. Osaühingu osakapital on 40 000 krooni ja osakapital kuulub ühele osanikule..

Osaühingu peamiseks tegevusaladeks on ärinõustamine jm.juhtimisalane nõustamine (EMTAK 70221)

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

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

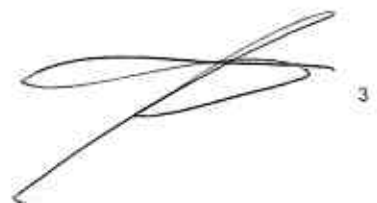
Osaühingu majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Osaühingu tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna alaseid ja sotsiaalseid mõjusid.

Valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvalt mõjutab Osaühingu tegevust positiivselt

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

2010.a. müügitulud 5 643 017 EEK ;2009.a. 2 190 518 EEK

2010.a. kasum 14 230 503 EEK ; 2009.a.1 411 886 EEK.



3

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad				
Käibevara				
Raha	9 324 607	228 343	228 343	2
Nõuded ja ettemaksed	5 463 285	1 587 311	1 587 311	3
Müügiootel põhivara	5 564 850	0		8
Kokku käibevara	20 352 742	1 815 654	1 815 654	
Põhivara				
Finantsinvesteeringud	13 609 071	2 419 524	2 419 524	7
Kinnisvarainvesteeringud	2 634 192	6 842 683	6 981 644	10
Materiaalne põhivara	979 269	798 023	798 023	11
Kokku põhivara	17 222 532	10 060 230	10 199 191	
Kokku varad	37 575 274	11 875 884	12 014 845	
Kohustused ja omakapital				
Kohustused				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	118 699	277 620	277 620	13
Võlad ja ettemaksed	2 705 671	132 875	132 875	14
Kokku lühiajalised kohustused	2 824 370	410 495	410 495	
Pikaajalised kohustused				
Laenukohustused	12 840 885	3 785 873	2 253 770	13
Võlad ja ettemaksed	0	0	1 532 103	14
Kokku pikaajalised kohustused	12 840 885	3 785 873	3 785 873	
Kokku kohustused	15 665 255	4 196 368	4 196 368	
Omakapital				
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	40 000	16
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 635 516	6 298 527	6 437 488	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 230 503	1 336 989	1 336 989	
Kokku omakapital	21 910 019	7 679 516	7 818 477	
Kokku kohustused ja omakapital	37 575 274	11 875 884	12 014 845	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 16.11.2010

Allkiri/Signature *[Signature]*

Audiitorbüroo RKT

Kasumiaruanne

(kroonides)

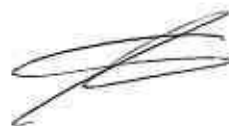
	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	5 643 017	2 190 518	17
Muud äritulud	1 647 679	25 532	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 332	-368 021	19
Mitmesugused tegevuskulud	-1 517 938	-293 124	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-141 341	-49 435	10,11
Muud ärikulud	-51 458	-5 758	
Ärikasum (-kahjum)	5 568 627	1 499 712	
Finantstulud ja -kulud	8 661 876	-162 723	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 230 503	1 336 989	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 230 503	1 336 989	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 16. 11. 2012

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

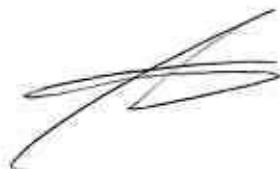
	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 568 627	1 499 712	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	141 341	49 435	10,11
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 356 012	0	10
Kokku korrigeerimised	-1 214 671	49 435	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	175 977	-1 499 279	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 527 790	93 263	
Laekunud intressid	288 323	0	
Makslud intressid	-829 380	0	
Kokku rahavood äritegevusest	6 516 666	143 131	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-265 992	-847 458	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 757 441	-4 016	10
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	4 700 499	0	10
Antud laenud	-5 832 500	-383 500	4
Laekunud intressid	2 779	30 008	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 152 655	-1 204 966	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	13 013 406	1 383 050	13
Saadud laenude tagasimaksed	-4 117 315	-268 402	13
Makstud intressid	-164 112	-224 934	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	8 731 979	889 714	
Kokku rahavood	9 095 990	-172 121	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	228 343	400 754	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 095 990	-172 121	
Valuutakursside muutuste mõju	274	-290	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 324 607	228 343	2

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 16.11.2012

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT



Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jäotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2008	40 000	4 000	6 298 527	6 342 527
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	1 336 989	1 336 989
31.12.2009	40 000	4 000	7 635 516	7 679 516
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	14 230 503	14 230 503
31.12.2010	40 000	4 000	21 866 019	21 910 019

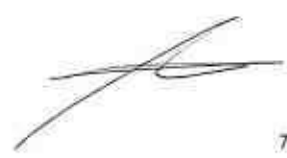
Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 16

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 16.11.2012 pl

Allkirj/Signature

Audiitorbüroo RKT



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Nobili Kinnisvara OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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 Eesti kroonides.

Vigade korrigeerimine

2009.a. Bilansi algsaldodes on tehtud parandused, kuna kinnisvara on soetatud soetusmaksumuse meetodil, kuid eelnevatel aastatel oli amortisatsioon arvestamata ja kuludesse kandmata:

Esitatud aruanne	Parandatud algsaldod	vahe
31.12.2009	31.12.2009	
Kinnisvarainvesteeringud	6 981 644	6 842 683 -138 961
Eelmiste perioodide kasum	6 437 488	6 298 527 -138 961
Kasumlaruanne:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-300	-141 341 -138 961

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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõtte on kontrolli. 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 Ettevõtte 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 kasulades kapitaliosaluse meetodil. 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. Edasisi kahjumid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuete 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 ebalõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 16.11.2012

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

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.

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. Amortisatsioonimäär kinnisvarainvesteeringutele on 2%.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 kroonist.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud 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	3 - 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 "müügiototel 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 10000

Finantskohustused

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

Maksustamine

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 16.11.2012
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõlukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt. Aruandeperioodil 2009 oli kehtiv tulumaksumäär 21/79 väljamakstavalt netosummal.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapooled on: emaettevõtte ning selle omanikud, osahingute tegevusdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud. V.a. juhul, kui antud isikute puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele 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 õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindusi 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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	9 324 607	228 343
Kokku raha	9 324 607	228 343

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	23 741	44 690
Muud nõuded	14 989 991	3 748 100
Laenu nõuded	14 700 444	3 748 100
Intressinõuded	289 547	0
Ettemaksed	0	92 621
Kokku Nõuded ja ettemaksed	15 013 732	3 885 411

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 16.11.2012

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 4 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenu nõuded	14 700 444	5 150 000	9 550 444	0	7
Intressinõuded	289 547	289 547	0	0	
Kokku muud nõuded	14 989 991	5 439 547	9 550 444	0	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenu nõuded	3 748 100	1 450 000	2 298 100	0	7
Kokku muud nõuded	3 748 100	1 450 000	2 298 100	0	

Laenu tagasimakse tähtaeg on 2011-2015.a. Laenu alusvaluuta on Eesti kroon, intressimäär 5% aastas.

Lisa 5 Ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	92 621	92 621	0	0
Kokku ettemaksed	92 621	92 621	0	0

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluselämaar (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Fohler Invest OÜ	Eesti	Büroohaldus, kombineeritud sekretäriteenus	33	33
OÜ Tristar Assets	Eesti	kinnisvara ost ja müük	40	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	Kasum/(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
Fohler Invest OÜ	111 424	-3 622	107 802
OÜ Tristar Assets	0	23 898	23 898
Kokku:	111 424	20 276	131 700

2010.a. lõpetas sidusettevõtte Fohler Invest OÜ -42 503 kroonise kahjumiga:

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 16.11.2012

Altkiri/Signature

Auditoribüroo RKT

2009:129 331, millest Nobili Kinnisvara OÜ kahjum 33,25% ulatuses -14 132 krooni ; 2009:43 003. Sidusettevõtte omakapital 31.12.2010 seisuga oli 324 216 krooni, 2009:366 719 mis teeb Nobili Kinnisvara OÜ osaks sidusettevõtte omakapitalist 107 802 krooni ; 2009: 121 934. Kuna eelnevatel aastatel on osalust näidatud 111 424 krooni, siis 2010.a. kahjumiks kajastati -3 622 krooni.

2010.a. lõpetas sidusettevõtte OÜ Tristar Assets 10 777 kroonise kasumiga,

2009:6 967, millest Nobili Kinnisvara OÜ kasum 40% ulatuses 4 311 krooni,

2009:2 787 . Sidusettevõtte omakapital 31.12.2010 seisuga oli 59 744 krooni, 2009:48 967 , mis teeb Nobili Kinnisvara OÜ osaks sidusettevõtte omakapitalist 23 898 krooni, 2009:19 587. Kuna eelnevatel aastatel on osalust näidatud 0 krooni, siis 2010.a. kasumiks kajastati 23 898 krooni.

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Sidusettevõtjate aksiad ja osad	131 700	111 424	8
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	3 926 927	10 000	9
Pikaajalised nõuded	9 550 444	2 298 100	
Laenuõuded	9 550 444	2 298 100	4
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	13 609 071	2 419 524	

Lisa 8 Müügiotel põhivara (kroonides)

		Lisa nr
31.12.2009	0	
Ümberklassifitseerimised	5 564 850	10
31.12.2010	5 564 850	

Kinnistu objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, on klassifitseeritud ümber müügiotel põhivaraks ning kajastatud bilansis käibevarana. Nad on kohe müügivalmis ning nende müük on väga tõenäoline, sest juhtkond on alustanud aktiivset müügitegevust.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 16.11.2010
Allkiri/Signature [Signature]

Audiitorbüroo RKT

Lisa 9 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

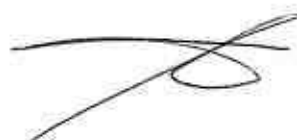
	Aksiad ja osad	Kokku
31.12.2008	0	
Soetamine	10 000	10 000
31.12.2009	10 000	10 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	10 000	10 000
Soetamine	21 509 073	21 509 073
Müük müügihinnas või lunastamine	-35 034 950	-35 034 950
Kasumi (kahjumi) müügist ja ümberhindlusest	17 442 804	17 442 804
31.12.2010	3 926 927	3 926 927

Nobili Kinnisvara OÜ osalused seisuga 31.12.2010

Livadia Invest OÜ 12,4 % 11 500 krooni
 Niine Holding OÜ 6,0 % 1 370 773 krooni
 Komeedi Arendus OÜ 16,0 % 2 544 654 krooni

Nobili Kinnisvara OÜ osalused seisuga 31.12.2009
 Livadia Invest OÜ 12,4 % 10 000 krooni

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date 16.11.2012
 Allkiri/Signature [Signature]
 Audiitorbüroo RKT



Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2008		
Soetusmaksumus	6 977 627	6 977 627
Akumuleeritud kulum	-84 766	-84 766
Jääkmaksumus	6 892 861	6 892 861
Ostud ja parendused	124 950	124 950
Müügid	-120 933	-120 933
Amortisatsioonikulu	-54 195	-54 195
31.12.2009		
Soetusmaksumus	6 981 644	6 981 644
Akumuleeritud kulum	-138 961	-138 961
Jääkmaksumus	6 842 683	6 842 683
Ostud ja parendused	4 757 440	4 757 440
Müügid	-3 344 487	-3 344 487
Amortisatsioonikulu	-56 594	-56 594
Ümberklassifitseerimised	-5 564 850	-5 564 850
31.12.2010		
Soetusmaksumus	2 829 747	2 829 747
Akumuleeritud kulum	-195 555	-195 555
Jääkmaksumus	2 634 192	2 634 192

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	110 944	236 647
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-11 332	-84 596
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	4 700 499	120 933

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 16.11.2012

Allkiri/Signature [Signature]

Audiitorbüroo RKT



Lisa 11 Materiaalne põhivara

(kroonides)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
Ostud ja parendused	847 458	847 458			847 458
Amortisatsioonikulu	-49 435	-49 435			-49 435
31.12.2009					
Soetusmaksumus	847 458	847 458			847 458
Akumuleeritud kulum	-49 435	-49 435			-49 435
Jääkmaksumus	798 023	798 023			798 023
Ostud ja parendused			265 992	265 992	265 992
Amortisatsioonikulu	-84 746	-84 746			-84 746
31.12.2010					
Soetusmaksumus	847 458	847 458	265 992	265 992	1 113 450
Akumuleeritud kulum	-134 181	-134 181			-134 181
Jääkmaksumus	713 277	713 277	265 992	265 992	979 289

Lisa 12 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja	2010	2009
Kasutusrenditulu	162 686	24 652
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	120 000	0
1-5 aasta jooksul	240 000	0
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	2 950 216	2 950 216
Kokku	2 950 216	2 950 216

Aruandekohustuslane kui rentnik	2010	2009
Kasutusrendikulu	243 758	66 266
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date

16.11.2010

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	243 758	69 477
1-5 aasta jooksul	0	57 000

Kasutusrendiga on seotatud 2 maasturit intressimääraga 7,05% ja 8%

Lisa 13 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	966 968	118 699	560 322	287 947	6,99%	EUR	21.08.2017
Pikaajalised laenud kokku	966 968	118 699	560 322	287 947			
Muud laenukohustused							
Laenud osanikelt	11 992 616	0	11 992 616	0	5%	EUR	31.12.2015
Muud laenukohustused kokku	11 992 616	0	11 992 616	0			
Laenukohustused kokku	12 959 584	118 699	12 552 938	287 947			

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	2 531 390	277 620	960 000	1 293 770	6,99%	EUR	21.08.2017
Pikaajalised laenud kokku	2 531 390	277 620	960 000	1 293 770			
Muud laenukohustused							
Laenud osanikelt	1 532 103	0	1 532 103	0	5 %	EUR	31.12.2015
Muud laenukohustused kokku	1 532 103	0	1 532 103	0			
Laenukohustused kokku	4 063 493	277 620	2 492 103	1 293 770			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	1 980 089	1 980 089
31.12.2009	2 003 332	2 003 332

Pangalaenu tagatiseks on Kinnistu Rotermanni tn.5/Roseni tn.10-90, Tallinn ja Rotermanni tn.5/Roseni tn.10 parkla koht nr.G149, Tallinn

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 16.11.2012

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT



Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 313	91 955	
Maksuvõlad	1 636 892	5 469	15
Muud võlad	993 492	0	
Intressivõlad	993 492	0	
Seadud ettemaksed	10 000	20 483	
Muud võlad	59 973	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 705 670	117 907	

Lisa 15 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 634 030	0
Erisoodustuse tulumaks	1 063	5 469
Sotsiaalmaks	1 671	0
Intress	128	0
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 636 892	5 469

Lisa 16 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Osaühingu miinimumkapital on 40 000 krooni ja maksimumkapital on 156 466 krooni.

2010.a. ja 2009.a. dividendide väljamaksmist ei toimunud.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades kohustust kanda 1/10 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31.detsember 2010 moodustas

21 866 019 krooni (31. detsember 2009: 7 635 516) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu

21/79) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele

võimalik dividendidena välja maksta 17 274 155 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 4 591 864 krooni.

Seisuga 31. detsember 2009 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 6 032 058 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 1 603 458 krooni.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 16.11.2012

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT



Lisa 17 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 643 017	2 190 518
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	5 643 017	2 190 518
Kokku müügitulu	5 643 017	2 190 518
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara konsultatsioonid	5 480 331	1 898 000
Üüri- ja haldustulud	162 686	292 518
Kokku müügitulu	5 643 017	2 190 518

Lisa 18 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 356 012	0
Trahvid, vilvised ja hüvitised	0	25 532
Muud	291 667	0
Kokku muud äritulud	1 647 679	25 532

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Alltootvõtted	0	-333 440
Kinnisvara investeeringu haldus- ja kindlustuskulud	-11 332	-34 581
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 332	-368 021

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 16.11.2012

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

	2010	2009
Üür ja rent	-243 758	-66 266
Mitmesugused bürookulud	-486 199	-125 691
Lähetuskulud	-18 071	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-59 094	-67 277
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	-19 350	-33 890
Konsultatsioonikulud	-691 466	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 517 938	-293 124

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud (kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	20 276	32 493
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	9 507 505	0
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	9 507 505	0
Intressitulud	292 326	30 008
Intressitulu hoiustelt	2 779	30 008
Intressitulu laenuidelt	289 547	0
Intressikulud	-1 157 605	-183 322
Intressikulu laenuidelt	-1 157 605	-183 322
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-626	-289
Kokku finantstulud ja -kulud	8 661 876	-121 110

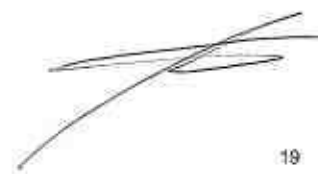
Lisa 22 Sündmused pärast bilansipäeva

1.jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Nobili Kinnisvara OÜ sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011.aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Lisa 23 Tööjõukulud (kroonides)

2010.a ja 2009.a. ei ole arvestatud ega makstud töötasusid.

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 16.11.2012
Altkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT



Lisa 24 Seotud osapooled (kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	1 413 000	32 858	663 400	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	12 019 730	0	1 532 103
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 281 637	0	3 084 700	0

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	665	185 621	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	992 827	45 071	0	1 018 000

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

Seotud osapooltele anti laenu 2010.a. 7 252 344 krooni (2009.a. 383 500 krooni). Antud laenusid maksti tagasi 700 000 krooni (2009.a. 0 krooni)

Seotud osapooltelt saadud laenu 13 013 406 krooni (2009.a. 1 807 050 krooni). Saadud laenust maksti tagasi 2010.a. 2 552 893 krooni (2009.a. 424 000 krooni.)

Mitterahalised tehingud seotud osapooltega:

2010.a. laenuõue 6 569 844 krooni (2009.a. 0 krooni)

1. jaanuaril 2011 ühineb Eesti Vabariik euroalaga ja võtab rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendab Eesti krooni kursiga 1 euro= 15,6466 EEK

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 16.11.2012

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 2010.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 2010, 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 ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel 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 ülevaatusel, 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 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



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

16. november 2012

Aruande elektroonilised kinnitused

Nobili Kinnisvara OÜ (registrikood: 11219641) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Hilja Glaser	Sisestaja	16.11.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 635 516
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 230 503
Kokku	21 866 019
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	23 174 333
Kokku	23 174 333

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	5480331	97.12%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	162686	2.88%	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