

354467

Harju Maakohus
Registriosakond

3 U. UB. 2009

[illegible]

Aruandeaasta algus:	01.01.2008
Aruandeaasta lõpp:	31.12.2008
Äriregistri number:	11219641
Aadress:	Uus 7-1, 10111 Tallinn
Telefon:	00372 6464988
Faks:	00372 6464998
Elektronpost:	<u>robbydesilvestri@yahoo.it</u>

Lisatud dokumendid: Kasumi jaotamise ettepanek
Osanike nimekiri
Tegevusalade loetelu

Juhatuses liige:
Roberto De Silvestri

SISUKORD

	lk
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksud	11
Lisa 8 Maksuvõlad	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega	12
Lisa 12 Bilansipäevajärgsed sündmused	13
Lisa 13 Laenu tagatis ja panditud vara	13
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	
OSANIKE NIMEKIRI	
TEGEVUSALADE LOETELU	

Juhatuse liige:
Roberto De Silvestri

TEGEVUSARUANNE

OÜ Nobili Kinnisvara esmakanne Äriregistris oli 06.02.2006.a.

Aruandeaasta müügitulu moodustas üüritulu summas 355 438 krooni ja konsultatatsiooni-teenused summas 3 007 149 krooni. Kinnisvarainvesteeringuid tehti summas 1 158 970 kr ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid summas 752 331 krooni.

Ettevõtte on ühe-liikmeline mitte-palgaline juhatus.

2009. aastal jätkame senist tegevust.

Peamised finantssuhtarvud	2008	2007
Müügitulu (tuh kr)	3 362 587	2 731 505
Tulu kasv	23,1%	423,9%
Puhaskasum (tuh kr)	2 264 400	2 421 487
Kasumi kasv	-6,5%	37,9%
Puhasrentaablus	67,3%	88,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,5	4,5
ROA	23,9%	26,1%
ROE	34,9%	57,4%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- * Käibe kasv (%) = (müügitulu 2008 – müügitulu 2007) / müügitulu 2007 * 100
- * Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2008 – puhaskasum 2007) / puhaskasum 2007 * 100
- * Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- * Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- * ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- * ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Roberto De Silvestri

juhatuse liige 16.06.2009

Juhatuse liige
Roberto De Silvestri

JUHATUSE DEKLARATSIOON

OÜ Nobili Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastustust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

* OÜ Nobili Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

* OÜ Nobili Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Nobili Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

* kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

* OÜ Nobili Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Roberto De Silvestri

juhatuse liige 16.06.2009

Juhatus liige:
Roberto De Silvestri

BILANSS

kroonides, seisuga 31. detsember

	2008. a	2007.a	Lisad
Raha	400 754	2 200 649	2
Nõuded ja ettemaksed	88 033	11 576	3
Käibevara kokku	488 787	2 212 225	
Pikaajalised finantsinvesteeringud	2 003 531	1 251 200	
Kinnisvarainvesteeringud	6 977 627	5 818 657	
Põhivara kokku	8 981 158	7 069 857	
VARAD KOKKU	9 469 945	9 282 082	
Laenukohustused	280 000	248 000	5
Võlad ja ettemaksed	37 232	248 796	7
Lühiajalised kohustused kokku	317 232	496 796	
Pikaajalised laenukohustused	2 522 172	2 806 700	5
Muud pikaajalised võlad	149 053	1 761 498	
Pikaajalised kohustused kokku	2 671 225	4 568 198	
KOHUSTUSED KOKKU	2 988 457	5 064 994	
Osakapital	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eemiste aastate jaotamata kasum	4 173 088	1 751 601	
Aruandeaasta kasum	2 264 400	2 421 487	
Omakapital kokku	6 481 488	4 217 088	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	9 469 945	9 282 082	

Juhatuse liige
 Roberto De Silvestri

KASUMIARUANNE

kroonides, aasta kohta

	<u>2008. a</u>	<u>2007. a</u>	Lisad
Müügitulu	3 362 587	2 731 505	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-31 374	-16 240	
Mitmesugused tegevuskulud	-906 813	-127 577	
Muud ärikulud	-6 798	-11 712	
Ärikasum [-kahjum]	<u>2 417 602</u>	<u>2 575 976</u>	
Finantstulud ja -kulud	-153 202	-154 489	10
Kasum [kahjum] enne maksustamist	<u>2 264 400</u>	<u>2 421 487</u>	
Tulumaks			
Puhaskasum [-kahjum]	<u>2 264 400</u>	<u>2 421 487</u>	

Juhatuse liige
Roberto De Silvestri

RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides, aasta kohta

	2008. a.	2007. a.
Ärikasum	2 417 602	2 575 976
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-76 457	706 366
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-211 564	248 796
Rahavood äritegevusest kokku	2 129 581	3 531 138
Põhivara soetus	-1 158 970	-1 553 069
Tütar- ja sidusettevõtete soetus	-23 300	0
Antud laenud	-663 400	-1 251 200
Muud finantstulud	175	4 273
Saadud intressid	451	438
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-1 845 044	-2 799 558
Saadud laenud	0	119 241
Laenude tagasi maksed	-1 864 972	107 108
Makstud intressid	-219 460	-159 070
Muud finantskulud	0	-130
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-2 084 432	1 140 321
Rahavood kokku	-1 799 895	1 871 901
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	2 200 649	328 748
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 799 895	1 871 901
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	400 754	2 200 649

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Osakapital	Osakapital	Reservid, Ülekurss	Jaotamata kasum	KOKKU
31.12.2006	40 000	0	1 751 601	1 791 601
aruandeaasta kasum	0	0	2 421 487	2 421 487
reservide suurendamine	0	4 000	-4 000	0
31.12.2007	40 000	4 000	4 173 088	4 217 088
aruandeaasta kasum	0	0	2 264 400	2 264 400
31.12.2008	40 000	4 000	6 437 488	6 481 488

Juhatuses liige:
Roberto De Silvestri

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused**Lisa 1****Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtja hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

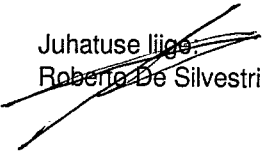
Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena).

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Juhatuse liige

Roberto De Silvestri

Osalust omandatud tütar- ning sidusettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana vastavalt ridadel „Tütarettevõtjate aktsiad ja osad“ ning „Sidusettevõtjate aktsiad ja osad“.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalust omandatud sidusettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad ja osad“.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõte 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 soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Soetusmaksumuse meetodil kajastades soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Kasutusrendid

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

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

Juhatuse liige
Roberto De Silvestri

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Kõik lisad on koostatud eesti kroonides

Raha

Lisa 2

	2008. a.	2007. a.
Raha arvelduskontodel	78 320	431 860
Tähtajalised deposiidid	322 434	1 768 789
kokku	400 754	2 200 649

Nõuded ja ettemaksud

Lisa 3

	2008. a.	2007. a.
Nõuded ostjate vastu	31 350	1 500
Ettemaksed teenuste eest	56 683	10 076
kokku	88 033	11 576

Põhivara

Lisa 4

Kinnisvara- investeering

Maa ja ehitised

Soetusmaksumus 31.12.2007	5 818 657
Ostud ja parendused	1 158 970
Soetusmaksumus 31.12.2008	6 977 627

Juhatuses liige:
Roberto De Silvestri

Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	0
Jääkväärtus 31.12.2007	5 818 657
Jääkväärtus 31.12.2008	6 977 627

Laenukohustused

Lisa 5

kroonides, seisuga 31. detsember

2008.a.	Lühiajaline osa	1-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku kohustus
Pikaajalised pangalaenud	280 000	960 000	1 282 172	2 522 172
Laenud osanikult	0	149 053	0	149 053
Laenukohustus kokku	280 000	1 109 053	1 282 172	2 671 225

6

2007.a.	Lühiajaline osa	1-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku kohustus
Pikaajalised pangalaenud	248 000	1 240 000	1 566 700	3 054 700
Laenud osanikult	0	1 761 498	0	1 761 498
Laenukohustus kokku	248 000	3 001 498	1 566 700	4 816 198

6

Kasutusrent

Lisa 6

Kasutusrent

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel transpordivahendeid ja seadmeid.

Tasutud	Autod
2007	-24 309
2008	-635 743
Lepingud 2009	-20 592

Võlad ja ettemaksed

Lisa 7

kroonides, seisuga 31. detsember

	2008.a.	2007.a.
Võlad tarnijatele	7 470	11 083
Maksuvõlad	15 779	221 188
Saadud ettemaksud	13 983	16 525
Võlad ja ettemaksed kokku	37 232	248 796

8

Juhatuse liige:
Roberto De Silvestri

Maksuvõlad ja ettemaksud
Maksuvõlad jagunevad järgmiselt:

Lisa 8

	2008		2007	
	ettemaks	maksuvõlg	ettemaks	maksuvõlg
Käibemaks	0	15 779	0	221 188
	0	15 779	0	221 188

Müügitulu
kroonides, aasta kohta

Lisa 9

OÜ Nobili Kinnisvara müügitulu jaguneb järgmiselt.

Geograafilised piirkonnad

Eesti

kokku

	2008. a.	2007. a.
Eesti	3 362 587	2 731 505
kokku	3 362 587	2 731 505

Tegevusalad

Konsultatsioonid

Üüritulu

kokku

	2008. a.	2007. a.
Konsultatsioonid	3 007 149	2 552 267
Üüritulu	355 438	179 238
kokku	3 362 587	2 731 505

Finantstulud ja -kulud

kroonides, aasta kohta

Lisa 10

	2008.a.	2007.a.
Finantstulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	65 631	0
Intressikulu	-219 460	-159 070
Kasum/kaljum valuutakursi muutustest	12	247
Muud finantstulud	615	4 334
Finantstulud ja -kulud kokku	-153202	-154489

Tehingud seotud osapooltega

Lisa 11

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- * Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);

Juhatuseläige
Roberto De Silvestri

- * Osatühingu tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Müügid

Juhtkonna liikmetega seotud ettevõtted

Kokku

2008. a.	2007. a.
1 929 649	2 552 267
1 929 649	2 552 267

Nõuded

Sidusettevõtted

Juhtkonna liikmetega seotud ettevõtted

Kokku

2008. a.	2007. a.
663 400	0
1 251 200	1 251 200
1 914 600	1 251 200

Kohustused

Laenu osanikult

Kokku

2008. a.	2007. a.
149 053	1 761 498
149 053	1 761 498

Juhatusesele ja nõukogule makstud tasud

OÜ Nobili Kinnisvara ei ole aruandeaastal juhatusele tasusid maksnud.

Bilansipäevajärgsed sündmused**Lisa 12**

Bilansipäeva järgselt ei ole toimunud midagi olulist, mis mõjutaks käesoleva aastaaruande õigsust.

Laenu tagatis ja panditud vara**Lisa 13**

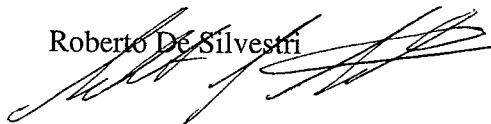
- * Kinnistute soetamiseks võetud pikaajaliste investeerimislaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid laenuandja Swedbank AS kasuks.

Juhatuseliga:
Roberto De Silvestri

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

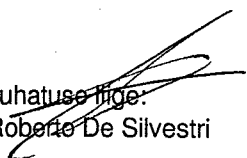
Käesolevaga kinnitan OÜ Nobili Kinnisvara majandusaasta aruandes
esitatud andmete õigsust.

Roberto De Silvestri



juhatuse liige 16.06.2009

Juhatus liige:
Roberto De Silvestri



KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb ettepaneku kanda kasum eelmiste aastate jaotamata kasumi kontole ja jätta kasum jaotamata.

Juhatusel liige
Roberto De Silvestri

OSANIKE NIMEKIRI

OÜ Nobili Kinnisvara omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise seisuga oli alljärgnev:

Osaniku nimi	Isikukood	Osa suurus EEK	Aadress
Roberto De Silvestri	30.04.1977	40 000	Eesti

Juhatusel liige
Roberto De Silvestri

OÜ Nobili Kinnisvara TEGEVUSALAD

2008

1 Kinnisvara konsultatsioonid (70221)	3 007 149
2 Enda kinnisvara tüürile andmine ja käitlus (68201)	355 438
3 Valdusfirmade tegevus (64201)	0
Kokku:	3 362 587

Juhatusel liige
Roberto De Silvestri