

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Cortina Invest OÜ

registrikood: 11809880

tänava nimi, maja ja korteri number: Tartu mnt 14

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 6418698

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14



Tegevusaruanne

Cortina Invest OÜ (edaspidi nimetatud ka **Osaühing**) asutati 11.12.2009. aastal.
Osaühingu osakapital on 83 000 krooni ja koosneb kahest osast.

Osaühingu peamiseks tegevusaladeks on valdusfirmade tegevus, investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvaheditesse (EMATK 64301).

Järgmisel majandusaastal on planeeritud jätkata tegevust põhitegevusaladel.

Põhillselt investeringuks majandusaastal oli Niine Holding OÜ 47,06% osaluse ja Komeedi Arendus OÜ 32,5% osaluse soetamine.

Osaühingu juhatus on kaheliikmeline ning aruandeaastal juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud.
Osaühingus 2010. aastal töötajaid ei olnud, kõik vajalikud teenused osteti sisse.

Osaühingu majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline.

Olulisi keskkonnanäpaseid ja sotsiaalseid mõjusid Osaühingu tegevusega majandusaastal ei kaasnenud. Valuutakursside muutumline ei oma Osaühingu tegevusele olulist mõju, kuivõrd peamised arveldused toimuvad eurodes.

Peamised finantssuhtarvud

	2010
Puhaskasum (-kahjum)	7 535 223
ROA	20%
ROE	98%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemlid:

ROA = puhaskasum/varad kokku*100

ROE = puhaskasum/omakapital*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	44 230	42 000	
Nõuded ja ettemaksed	442 361	0	2
Kokku käibevara	486 591	42 000	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	37 143 587	0	3
Kokku põhivara	37 143 587	0	
Kokku varad	37 630 178	42 000	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 057 231	0	6
Kokku lühiajalised kohustused	1 057 231	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	28 954 724	0	5
Kokku pikaajalised kohustused	28 954 724	0	
Kokku kohustused	30 011 955	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	83 000	42 000	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 535 223	0	
Kokku omakapital	7 618 223	42 000	
Kokku kohustused ja omakapital	37 630 178	42 000	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 30.06.2014
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Kasumiaruanne
(kroonides)

	2010	11.12.2009 - 31.12.2009	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-6 799		
Ärikasum (-kahjum)	-6 799	0	
Finantstulud ja -kulud	7 542 022		8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 535 223		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 535 223		

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2014

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	11.12.2009 - 31.12.2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-6 799	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-55 293	0	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 054 386	0	6
Läekunud intressid	14 293	0	
Makstud intressid	-1 054 386	0	9
Kokku rahavood äritegevusest	-47 799	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-39 818 164	0	4
Antud laenud	-14 878 580	0	3
Antud laenude tagasimaksed	2 312 932	0	3
Läekunud intressid	6 825	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-52 376 987	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	81 369 760	0	5
Saadud laenude tagasimaksed	-28 942 291	0	5
Läekunud aktsiate või osade emiteerimisest	41 000	42 000	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	52 468 469	42 000	
Kokku rahavood	43 683	42 000	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	42 000	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	43 683	42 000	
Valuutakursside muutuste mõju	-41 453	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	44 230	42 000	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 30.06.2014
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
11.12.2009	42 000	0	42 000
31.12.2009	42 000		42 000
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	7 535 223	7 535 223
Emitseeritud osakapital	41 000	0	41 000
31.12.2010	83 000	7 535 223	7 618 223

Vt Lisa 7 Osakapital

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2014

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Cortina Invest OÜ 2010. 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 Eesti kroonides.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõtte 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 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.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil).

Edaspidi kajastatakse sidusettevõtteid soetusmaksumuse meetodil.

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.

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 kulusi. 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 2010 on kehtiv tulumaksusumäär 21/79 väljamakstavalt netosummalt.

Seotud osapooled

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

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2014

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT



Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Muud nõuded	442 361	0
Laenunõuded	387 068	0
Intressinõuded	14 293	0
Muud nõuded	41 000	0
Kokku Nõuded ja ettemaksed	442 361	0

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	35 604 695	0	4
Pikaajalised nõuded	1 538 892	0	
Laenunõuded	1 538 892	0	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	37 143 587	0	

Laenuid seisuga 31.12.2010 on antud tähtajatult 12 kuulise etteteatamisega, alusvaluutaks on euro ja intressimääraga 5%. Seotud ettevõtjate vastu on laenuõue summas 1 520 500 EEK, vt lisa 10

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Komeedi Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	32.50
Niine Holding OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	0	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	Omandamine	Muud muutused	31.12.2010
Komeedi Arendus OÜ	0	20 346 062	0	20 346 062
Niine Holding OÜ	0	19 466 000	-4 207 367	15 258 633
Kokku:	0	39 812 062	-4 207 367	35 604 695

Alkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date 30.06.2014
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Omandatud osalused:			
Sidusettevõtte nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Komeedi Arendus OÜ	32.50	03.12.2010	20 346 062
Niine Holding OÜ	40	08.12.2010	19 466 000

Muude muutuste all on kajastatud Niine Holding OÜ osaluse allahindlus.

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud Elio Cravero	3 137 834	0	3 137 834	0	5%	EUR	2015	10
Pikaajalised laenud Livio Tamagnio	25 816 890	0	25 816 890	0	5%	EUR	2015	10
Pikaajalised laenud kokku	28 954 724	0	28 954 724	0				
Laenukohustused kokku	28 954 724	0	28 954 724	0				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Muud võlad	1 057 231	0	
Intressivõlad	1 054 386	0	10
Muud viitvõlad	2 845	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 057 231	0	

Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	83 000	42 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus		
Elio Tomaso Giovanni Cravero - osakapital, 42 000 krooni, Monaco		
Livio Tamagnio - osakapital, 41 000 krooni, Itaalia		

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2014

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Osaühingu jaotamata kasum seisuga 31.12.2010.a moodustas 7 535 223 krooni. Dividendide väljamaksmisel osanikule kaasneks sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerivast jaotamata kasumist võimalik osanikule dividendidena välja maksta 5 952 826 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 582 397 krooni.

Lisa 8 Tööjõukulud

(kroonides)

Osaühingul ei olnud 2010. ja 2009. majandusaastal töötajaid.

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-4 213 469
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	12 836 314
Intressitulud	21 118
Intressitululaenudelt	21 118
Intressikulud	-1 054 386
Intressikulaenudelt	-1 054 386
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-47 555
Kokku finantstulud ja -kulud	7 542 022

Finantstulud muudelt finantsinvesteeringutelt sisaldavad laenude üleandmisest tekkinud kasumit.

Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	1 527 559	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	30 009 110	0	0

Seotud osapoolteks on ettevõtte omanikud, Elio Tomaso Giovanni Cravero ja Livio Tamagnio ja sidusettevõtted Niine Holding OÜ ja Komeedi Arendus OÜ.

Se3otud osapooled:

Laenuõue 31.12.2010 1 520 500 EEK
Laenukohustus 31.12.2010 28 954 724 EEK

Intressinõue 31.12.2010 7 059 EEK
Intressikohustus 31.10.2010 1 054 386 EEK

Saadud laenud 2010 81 327 137 EEK
Saadud laenude tagasimaksed 2010 -52 412 191 EEK

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2014

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Antud laenud 2010 1 520 500 EEK
Antud laenude tagasimaksed 2010 0 EEK

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date 30.06.2014
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT



JUHATUSE ALLKIRJAD 2010. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Cortina Invest OÜ (registrikood: 11809880) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud 28.06.2014:



Juhatuses liige
Elio Tomaso Giovanni Cravero



Juhatuses liige
Riccardo Cravero

MANAGEMENT BOARD SIGNATURES FOR THE COMPANIES ANNUAL REPORT OF "2010"

Cortina Invest OÜ's (registration code: 11809880) annual report of „01.01.2010 - 31.12.2010“, is hereby approved on 28.06.2014 by:



member of Management Board
Elio Tomaso Giovanni Cravero



member of Management Board
Riccardo Cravero

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2014

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Cortina Invest OÜ osanikele

Oleme auditeerinud **Cortina Invest OÜ** raamatupidamise aastaaruannet, 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 lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna kohustus raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie vastupidisele auditiarvamusele.

Vastupidise arvamuse alus

Cortina Invest OÜ bilansis seisuga 31. detsember 2010 on kirjel "Finantsinvesteeringud" kajastatud investeeringud sidusettevõtetesse summas 35 604 tuh. krooni. Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna Juhendile RTJ 11 tuleb sidusettevõtteid kajastada kapitaliosaluse meetodil. Rakendades kapitaliosaluse meetodit peaks meie hinnangul 2010. aasta kasum ja sidusettevõtete väärtus bilansis seisuga 31. detsember 2010 olema 18 784 tuh. krooni võrra väiksem.

Võttes arvesse eelmises lõigus toodud asjaolu on **Cortina Invest OÜ** omakapital seisuga 31. detsember 2010 negatiivne 11 166 tuh. krooni. See olukord annab märku olulise ebakindluse olemasolust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust **Cortina Invest OÜ** suutlikkuses jätkuvalt tegutseda ja seega ei pruugi olla **Cortina Invest OÜ** suuteline realiseerima oma varasid ja täitma oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus. Raamatupidamise aastaaruandes ei ole nimetatud fakti avalikustatud.

Vastupidine arvamus

Meie arvates, tingituna lõigus „Vastupidise arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu, ei kajasta kaasatud raamatupidamise aastaaruanne õiglaselt **Cortina Invest OÜ** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



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

30. juuni 2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 535 223
Kokku	7 535 223
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 535 223
Kokku	7 535 223

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Fides Fiduciary Limited		Malta	5229 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6418698
E-posti aadress	info@colonna.ee