

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 03.03.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: OÜ Komeedi Arendus

registrikood: 11902763

tänava/talu nimi, Villardi 22-1
maja ja korteri number:

lunn: 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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12



Tegevusaruanne

Komeedi Arendus Osaühing (edaspidi nimetatud ka Osaühing) registreeriti äriregistris 03.03.2010.. Osaühingu osakapital on 46 940 krooni ja osakapitali ainuomanik on AS LHV Pank..

Osaühingu peamiseks tegevusaladeks on enda kinnisvara ost ja müük (EMTAK 68101), Muu laenuandmine v.a. pandimajad (EMTAK 64929), investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse (EMTAK 64301).

Aruandeaasta olulisemaks investeeringuks oli Tohu tn. korteriomandi soetamine edasimüügiks.

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

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

Osaühingu tegevuskeskkonna üldine areng 2010.aastal oli positiivne.

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.



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	03.03.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 061 885	42 000	
Nõuded ja ettemaksed	495 614	0	2
Varud	34 818 542	0	4
Kokku käibevara	36 375 841	42 000	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	700 000	0	2
Kokku põhivara	700 000	0	
Kokku varad	37 075 841	42 000	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	13 614 437	0	5
Võlad ja ettemaksed	91 653	0	
Kokku lühiajalised kohustused	13 706 090	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 046 091	0	5
Kokku pikaajalised kohustused	7 046 091	0	
Kokku kohustused	20 752 181	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	46 940	42 000	6
Ülekurs	21 050 435	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 773 715	0	
Kokku omakapital	16 323 660	42 000	
Kokku kohustused ja omakapital	37 075 841	42 000	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 12.10.2012

Allkiri/Signature [Signature]

Audiitorbüroo RKT

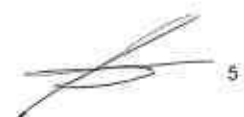
[Signature] 4

Kasumiaruanne

(kroonides)

	03.03.2010 - 31.12.2010	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 868 727	7
Mitmesugused tegevuskulud	-502 433	8
Muud ärikulud	-343	
Ärikasum (-kahjum)	-4 371 503	
Finantstulud ja -kulud	-402 212	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 773 715	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 773 715	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 12.10.2012
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT



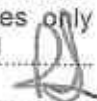
5

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	03.03.2010 - 31.12.2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-4 371 503	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-495 614	
Varude muutus	-34 818 542	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	91 655	
Laekunud intressid	3 236	
Makstud intressid	-13 917	
Kokku rahavood äritegevusest	-39 604 687	
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-700 000	2
Laekunud intressid	2 785	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-697 215	
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	20 660 528	5
Makstud intressid	-394 118	10
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	21 055 557	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	41 321 967	
Kokku rahavood	1 020 065	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	42 000	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 020 065	
Valuutakursside muutuste mõju	-380	10
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 061 685	

Alkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 12.10.2012
Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

 6

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
03.03.2010	42 000	0	0	42 000
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-4 773 715	-4 773 715
Muutused muudest omanike sisse maksetest	4 940	21 050 435	0	21 055 375
31.12.2010	46 940	21 050 435	-4 773 715	16 323 660

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisa 6.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 12.10.2012

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Komeedi Arendus 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, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

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. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mitte-monetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusei. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete (näiteks nõuded ostjate vastu) korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega miinus võimalikud allahindlused. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga konkreetse kliendi kohta eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summa nüüdisväärtusele.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadava tasu õiglasel väärtusel, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, ostuga kaasnevast tollimaksust, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varude soetusmaksumuse kindlaks määramisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "kaubad, toore, materjal ja teenused".

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 õiglase väärtuse 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.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks

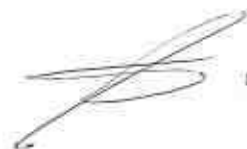
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date

12.10.2012

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT



Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenu, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tulevisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulud), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõttega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt. Aruandeperioodil 2010/2009 on kehtiv tulumaksumäär 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 äriistele otsustele. Seotud osapooled on: emaettevõtte ning selle omanikud, osalõingu tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud. V.a. juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased.

Seotud osapoolteks on Komeedi Arendus OÜ osanikud:

Cortina Invest OÜ
Rovak Development OÜ
Kendell Investments OÜ

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	03.03.2010	Lisa nr
Maksuda ettemaksed ja tagasinõuded	467 802	0	
Muud nõuded	703 236	0	3
Laenu nõuded	700 000	0	
Intressinõuded	3 236	0	
Ettemaksed	24 576	0	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 195 614	0	

Laenu tingimused: Laenu tagastustähtaeg on 04.08.2015.a., intressimäär 5% ; alusvaluuta EEK.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date 12.10.2013
Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

9

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010	03.03.2010
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	394 935	
Ettemaksukonto jääk	72 867	0
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	467 802	0

Lisa 4 Varud (kroonides)

	31.12.2010	03.03.2010	Lisa nr
Müügis ostetud kaubad	34 818 542	0	
Müügis ostetud korterid	38 687 269	0	
Aliahindlus	-3 668 727	0	7
Kokku varud	34 818 542	0	

Varud on bilansis alla lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude aliahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele on kajastatud aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "kaubad, toore, materjal ja teenused".

Lisa 5 Laenukohustused (kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	Üle 5 aasta			
Swedbank							
Pikaajalised laenud							
Swedbank	17 998 164	13 614 437	4 383 727	0	5,82%	EUR	12.07.2013
Pikaajalised laenud kokku	17 998 164	13 614 437	4 383 727	0			
Muud laenukohustused							
Laenukohustus osanikele	1 642 364	0	1 642 364	0	5%	EUR	30.11.2015
Muud laenukohustused	1 020 000	0	1 020 000	0	5%	EUR	30.11.2015
Muud laenukohustused kokku	2 662 364	0	2 662 364	0			
Laenukohustused kokku	20 660 528	13 614 437	7 046 091	0			

Laenu tagatiseks on kinnistud Tohu 5 ja Tohu 7. maksumusega 23 400 000 krooni.

Alkijastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 12.10.2012

Alkiri/Signature [Signature]

Audiitorbüroo RKT

[Signature]
10

Lisa 6 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	03.03.2010
Osakapital	46 940	42 000
Osade nimiväärtus		
Osahingu osakapitali minimaalne suurus on 39 117 krooni ja maksimaalne suurus on 391 165 krooni. Osanikule kuuluvast osast iga 16 krooni annab osanikule üldkoosolekui ühe hääle. Osanike otsusega suurendati mitterahalise sissemakse teel osakapitali 4 940 EEK ja ülekursi 21 050 435 EEK, mille võrra vähendati laenukohustust osanikele.		

Ettevõtte jaotamata kahjum seisuga 31. detsember 2010 moodustas -4 773 715 krooni.

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	03.03.2010 - 31.12.2010	Lisa nr
Vaude allahindlus ja mahakandmine	-3 868 727	4
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 868 727	

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

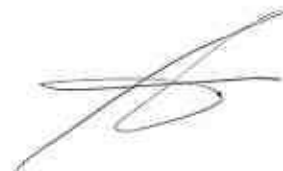
	03.03.2010 - 31.12.2010
Mitmesugused bürookulud	-466 283
Lähetuskulud	-36 150
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-502 433

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

Aruandeperioodil ei ole arvestatud ega makstud töötasusid.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 12.10.2012
Allkiri/Signature [Signature]
Audiitorbüroo RKT



Lisa 10 Finantstulud ja -kulud (kroonides)

	03.03.2010 - 31.12.2010
Intressitulud	6 021
Intressitulu hoiustelt	2 785
Intressitulu laenuidelt	3 236
Intressikulud	-408 034
Intressikulu laenuidelt	-408 034
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-199
Kokku finantstulud ja -kulud	-402 212

Lisa 11 Seotud osapooled (kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		03.03.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	0	2 676 281	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	700 000	0	0	0

	03.03.2010 - 31.12.2010	
	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	2 083	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	9 667	3 236

Aruandeperioodil ei ole tegevjuhtkonna ja juhatuse liikmetele arvestatud tasusid ja antud muid soodustusi.

Osanikelt saadud laenud 23 717 739 krooni.

Laenude tagasimaksed -21 055 375 krooni (s.h. tasutud mitterahalise sissemaksena osakapitali suurendamiseks 4 940 krooni ja ülekursi sissemaksena 21 050 435 krooni).

Osanike laenu jääk seisuga 31.12.2011.a. 2 662 364 krooni.

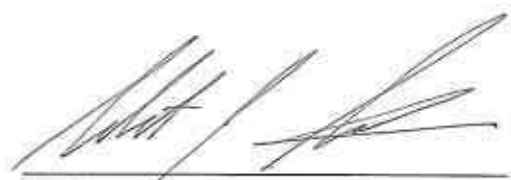
intressikohustus 13 917 krooni.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 12.10.2012
Allkiri/Signature [Signature]
Audiitorbüroo RKT

[Signature]

JUHTKONNA ALLKIRJA LEHT

Alljärgnevalt kinnitab OÜ Komeedi Arendus (edaspidi nimetatud **Äriühing**), registrikoodiga 11902763, asukoha aadressiga Villardi 22-1 Tallinn 10136, juhatuse liige Roberto De Silvestri äriühingu 2010.a majandusaasta aruande.



Roberto De Silvestri
OÜ Komeedi Arendus
juhatuse liige

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ÜLEVAATUSE ARUANNE

OÜ Komeedi Arendus osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Komeedi Arendus 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 ülevaatusale. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 12, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatus omandamaks 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.

Kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusale, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades OÜ Komeedi Arendus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 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

12. oktoober 2012

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Komeedi Arendus (registrikood: 11902763) 03.03.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Hilja Glaser	Sisestaja	15.10.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 773 715
Kokku	-4 773 715
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-4 773 715
Kokku	-4 773 715
Juhatuse otsusega kaetakse 2010.a. kahjum tulevaste perioodide kasumi arvelt.	

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 773 715
Kokku	-4 773 715
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-4 773 715
Kokku	-4 773 715

Sidevahendid

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