

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Nobili Kinnisvara OÜ

registrikood: 11219641

tänava/talu nimi, Tartu mnt 14
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postishtnumber: 10117

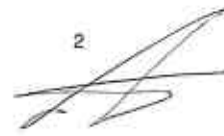
telefon: +372 51979266

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	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 8 Muud nõuded	14
Lisa 9 Müügioteel põhivara	14
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 11 Materiaalne põhivara	16
Lisa 12 Kasutusrent	16
Lisa 13 Laenukohustused	17
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 15 Osakapital	18
Lisa 16 Müügitulu	19
Lisa 17 Muud äritulud	19
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 20 Tööjõukulud	20
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 22 Seotud osapooled	20



Tegevusaruanne

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

on 2 556 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)

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

Osaühingu juhatus on 1-liikmeline. Juhatusel 2012 ja 2011.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 seenduvalt mõjutab Osaühingu tegevust positiivselt

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

2012 a. müügitulu 320 471 EUR ;2011 a. 410 250 EUR

2012 a. kasum 89 325 EUR ; 2011.a 602 982 EUR.

	2012	2011	Tegevusaruandes esitatud finantsnäitajate leidmisel kasutatud valemid:
Käive ja kasum			
Käibe kasv	-21,88%	14%	• Käibekasv(%)=(müügitulu 2012-müügitulu 2011)/müügitulu 2011*100
Brutokasumimäär	11%	97,04%	• Brutokasumimäär(%)= brutokasum/müügitulu*100
Puhaskasumimäär	27,87%	30,10%	• Puhaskasumimäär(%)=aruandeaasta puhaskasum/müügitulu*100
Rahavoo juhtimine			
Käibekapitali osakaal käibest	123,78%	42,25%	• Käibekapitali osakaal käibest (%)= (käibevara-lühiajalised kohustused) /müügitulu*100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,64	2,43	• Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(kordades)= käibevara/lühiajalised kohustused
Varad ja tootlus			
Omakapitali osakaal	88,25%	92,28%	• Omakapitali osakaal (%)=omakapital kokku/kohustused ja omakapital kokku*100
Omakapitali tootlus (ROE)	4,27%	30,10%	• Omakapitali tootlus(ROE)(%)= aruandeaasta puhaskasum/omakapital kokku*100
Hõivatud kapitali tootlus (ROCE)	4,1%	29,27%	• Hõivatud kapitali tootlus(ROCE)(%)= aruandeaasta puhaskasum/ Intressikandvad kohustused+omakapital)*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	29 485	94 762	2
Nõuded ja ettemaksed	608 634	385 035	3
Kokku käibevara	638 119	479 797	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	679 275	706 369	5
Nõuded ja ettemaksed	838 534	718 535	3
Kinnisvarainvesteeringud	193 300	164 739	10
Materiaalne põhivara	22 101	101 400	11
Kokku põhivara	1 733 210	1 691 043	
Kokku varad	2 371 329	2 170 840	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	46 160	10 494	13
Võlad ja ettemaksed	195 271	110 976	14
Kokku lühiajalised kohustused	241 431	121 470	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	37 286	46 083	13
Kokku pikaajalised kohustused	37 286	46 083	
Kokku kohustused	278 717	167 553	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	15
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 000 475	1 397 493	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	89 325	602 982	
Kokku omakapital	2 092 612	2 003 287	
Kokku kohustused ja omakapital	2 371 329	2 170 840	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 19.12.2013

Allkiri/Signature [Signature]

Audiitorbüroo RKT

[Signature]

Kasumiaruanne

(eurodes)

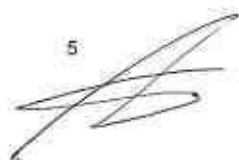
	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	320 471	410 250	16
Muud äritulud	28 562	4 413	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 845	-12 126	18
Mitmesugused tegevuskulud	-271 198	-327 489	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-16 006	-19 217	11
Muud ärikulud	-22 525	-2 558	
Ärikasum (kahjum)	36 458	53 273	
Finantstulud ja -kulud	52 867	549 709	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	89 325	602 982	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	89 325	602 982	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 19.12.2013

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	36 458	53 273	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	16 006	19 217	11
Kasum (kahjum) põhivara müügist	21 650	-4 413	11
Muud korrigeerimised	-28 582	0	10
Kokku korrigeerimised	9 094	14 804	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-124 519	-89 769	3
Varude muutus	0	355 658	9
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	84 295	-61 949	14
Laekunud intressid	83 856	32 323	21
Makstud intressid	-318	-27 339	21
Kokku rahavood äritegevusest	88 866	278 001	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-28 357	-100 000	11
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	70 000	50 000	11
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-99 904	6
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	375 000	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-386 024	7
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	189 235	7
Antud laenud	-405 000	-385 244	8
Antud laenude tagasimaksed	185 920	329 145	8
Laekunud intressid	55	6 027	21
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	16 027	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-177 382	-5 738	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	35 000	1 000	13
Saadud laenude tagasimaksed	-8 131	-773 204	13
Makstud intressid	-3 630	-1 248	21
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	23 239	-773 452	
Kokku rahavood	-65 277	-501 189	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	94 762	595 951	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-65 277	-501 189	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	29 485	94 762	2

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 19.12.2013

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Omakapitali muutuste aruanne

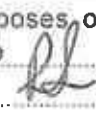
(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2010	2 556	256	1 397 493	1 400 305
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	602 962	602 962
31.12.2011	2 556	256	2 000 475	2 003 287
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	89 325	89 325
31.12.2012	2 556	256	2 089 800	2 092 612

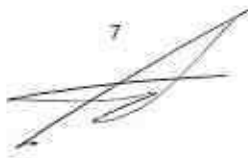
Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 15

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 19.12.2013

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

7 

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Nobili Kinnisvara OÜ 2012. 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 printsibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.
Kasutusel kasumiaruanne nr. 1

Vigade korrigeerimine

2011. a. majandusaasta aruandes olid pikaajalised nõuded finantsinvesteeringute real.

2012. a. majandusaasta aruandes tehtud muudatus 2011. a. kohta ja pikaajalised nõuded bilansis viidud finantsinvesteeringute realt reale pikaajalised nõuded.

2011. a. majandusaasta aruandes: 2012. a. majandusaasta aruandes 2011. a.

Finantsinvesteeringud	1 424 904	706 369
Nõuded ja ettemaksed (pikaajalised)	0	718 535

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 kontroll. 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 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. Edasisi 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

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date

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 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). Õiglase väärtuse meetod baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel

"Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik salduväärsest hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

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 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 usaldusväärsest mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud 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 usaldusväärsest 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 tulumaksusumäär 21/79 väljamakstavalt netosummalt.

Allkirjastatud ainult identitiseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 19.12.2013

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

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, osalõingu 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.

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 õiglasest väärtuses, võttes 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)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	29 485	94 762
Kokku raha	29 485	94 762

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date

19.12.2013

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	44 200	44 200	0	0	
Ostjatelalt laekumata arved	44 200	44 200	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 409	4 409	0	0	4
Muud nõuded	1 348 542	510 008	838 534	0	
Laenu nõuded	1 213 858	375 324	838 534	0	8
Intressinõuded	134 684	134 684	0	0	22
Ettemaksed	50 017	50 017	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	50 017	50 017	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 447 168	608 634	838 534	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	15 080	15 080	0	0	
Ostjatelalt laekumata arved	15 080	15 080	0	0	
Muud nõuded	1 045 607	327 072	718 535	0	
Laenu nõuded	994 779	276 244	718 535	0	8
Intressinõuded	50 828	50 828	0	0	22
Ettemaksed	42 883	42 883	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	42 883	42 883	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 103 570	385 035	718 535	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4 409	0	0	11 686
Erisoodustuse tulumaks	0	263	0	232
Sotsiaalmaks	0	412	0	213
Intress	0	0	0	-15
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 409	675	0	12 116

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 19.12.2013

Allkiri/Signature

Auditoribüroo RKT

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	177 436	156 977	6
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	501 839	549 392	7
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	679 275	706 369	

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012

Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11429597	Fohler Invest OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	33	33
1169024	Tristar Assets OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	40	40
12044178	Innercity Invest OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	30	30
12029397	Creative House OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	33	33
11793104	Colonna Capital OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Fohler Invest OÜ	3 952	0	0	10 917	14 869
Tristar Assets OÜ	2 886	0	0	34 753	37 639
Innercity Invest OÜ	62 559	0	0	8 435	70 994
Creative House OÜ	70 656	0	0	-34 429	36 227
Colonna Capital OÜ	16 924	0	0	783	17 707
Kokku	156 977	0	0	20 459	177 436

Omandatud osalused

Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 19.12.2013

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtte nimeetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügi kasum (-kahjum)

Lisa 7 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aksiad ja osad	Kokku	Lisa nr
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	21
31.12.2011	549 392	549 392	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-47 553	-47 553	21
31.12.2012	501 839	501 839	

Nobili Kinnisvara OÜ osalused seisuga 31.12.2012

Livadia Invest OÜ	12,4 %	735 eurot
Tohu Arendus OÜ	16,0 %	115 100 eurot (Endine nimi: Komeedi Arendus OÜ)
Primus Balticum OÜ	9,0 %	385 000 eurot
Optimum Investments OÜ	16,0 %	1 024 eurot

Nobili Kinnisvara OÜ osalused seisuga 31.12.2011

Livadia Invest OÜ	12,4 %	735 eurot
Tohu Arendus OÜ	16,0 %	115 080 eurot (Endine nimi: Komeedi Arendus OÜ)
Primus Balticum OÜ	9,0 %	385 000 eurot
Optimum Investments OÜ	16,0 %	1 024 eurot

Tohu Arendus OÜ finantsinvesteering hinnati 2012.a. alla, kuna Tohu Arendus OÜ omakapital oli seisuga 31.12.2012 a. 719 252 eurot.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date

19.12.2013

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 8 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta					
Laenu nõuded	1 213 858	375 324	838 534	0	4-5	EUR	2013-2016		22
Intressinõuded	134 684	134 684	0	0					22
Kokku muud nõuded	1 348 542	510 008	838 534	0					

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta					
Laenu nõuded	994 779	276 244	718 535	0	4-5%	EUR	2012-2016		22
Intressinõuded	50 828	50 828	0	0					22
Kokku muud nõuded	1 045 607	327 072	718 535	0					

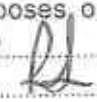
Lisa 9 Müügiotel põhivara

(eurodes)

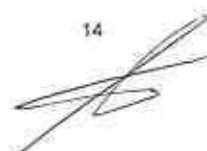
31.12.2010	355 659
Müügid	-355 659
31.12.2011	0

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 19.12.2013

Allkiri/Signature 

Auditiibüroo RKT



Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Ehitised		
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
Ümberklassifitseerimised	-164 739		-164 739
31.12.2012			
Soetusmaksumus	0		0
Akumuleeritud kulum	0		0
Jääkmaksumus	0		0
Õiglase väärtuse meetod			
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	28 561		
Ümberklassifitseerimised	164 739		
31.12.2012	193 300		
2012			
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	28 502		
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 846		

Alates 2012 a. kasutatakse õiglase väärtuse meetodit.

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date: 19.12.2013
 Allkiri/Signature: [Signature]
 Audiitorbüroo RKT

Lisa 11 Materiaalne põhivara (eurodes)

	Transpordi- vahendid	Masina- ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2010						
Soetusmaksumus	54 162	54 162	0	17 000	17 000	71 162
Akumuleeritud kulum	-8 576	-8 576	0	0	0	-8 576
Jääkmaksumus	45 586	45 586	0	17 000	17 000	62 586
Ostud ja parandused	100 000	100 000	0	0	0	100 000
Amortisatsioonikulu	-15 600	-15 600	0	0	0	-15 600
Müügid	-45 586	-45 586	0	0	0	-45 586
Ümberklassifitseerimised	17 000	17 000	0	-17 000	-17 000	0
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	17 000	17 000	0	-17 000	-17 000	0
31.12.2011						
Soetusmaksumus	117 000	117 000	0	0	0	117 000
Akumuleeritud kulum	-15 600	-15 600	0	0	0	-15 600
Jääkmaksumus	101 400	101 400	0	0	0	101 400
Ostud ja parandused	0	0	28 357	0	0	28 357
Amortisatsioonikulu	-9 750	-9 750	-6 256	0	0	-16 006
Müügid	-91 650	-91 650	0	0	0	-91 650
31.12.2012						
Soetusmaksumus	0	0	28 357	0	0	28 357
Akumuleeritud kulum	0	0	-6 256	0	0	-6 256
Jääkmaksumus	0	0	22 101	0	0	22 101

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masina- ja seadmed	70 000	50 000
Transpordivahendid	70 000	50 000
Kokku	70 000	50 000

Lisa 12 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 19.12.2013

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

	2012	2011
--	------	------

Kasutusrenditulu	28 502	49 976
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	34 743	7 669
1-5 aasta jooksul	35 116	7 670
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	193 300	164 738
Kokku	193 300	164 738

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	35 631	9 465
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	39 226	15 439
1-5 aasta jooksul	38 359	22 446

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised pangalaenud	46 083	8 797	37 286	0	6,99%	EUR	21.08.2017	
Pikaajalised laenud kokku	46 083	8 797	37 286	0				
Muud laenukohustused								
Laenud osanikelt	37 363	37 363	0	0	5%	EUR	31.12.2015	22
Muud laenukohustused kokku	37 363	37 363	0	0				
Laenukohustused kokku	83 446	46 160	37 286	0				
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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	22
Muud laenukohustused kokku	2 363	2 363	0	0				
Laenukohustused kokku	56 577	10 494	38 478	7 605				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 19.12.2013

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	123 812	123 812
Kokku	123 812	123 812

Pangalaenu tagatiseks on Kinnistu Rotermanni tn.5/Roseni tn.10-90, Tallinn ja Rotermanni tn.5/Roseni tn.10 parkla koht nr.G149, Tallinn (samad tagatised ka 31.12.2011 a.)

Hüpoteegiga summas 108 974 eurot (31.12.2011 108 974 eurot).

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	95 873	95 873	0	0	4
Maksuvõlad	675	675	0	0	
Muud võlad	91 573	91 573	0	0	
Intressivõlad	91 153	91 153	0	0	
Muud viitvõlad	420	420	0	0	4
Muud võlad	7 150	7 150	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	195 271	195 271	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	546	546	0	0	4
Maksuvõlad	12 116	12 116	0	0	
Muud võlad	91 164	91 164	0	0	
Intressivõlad	90 834	90 834	0	0	
Muud viitvõlad	330	330	0	0	4
Muud võlad	7 150	7 150	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	110 976	110 976	0	0	

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (lk)	1	1

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

2012 a. ja 2011 a. dividendide väljamaksmist ei toimunud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2012 moodustas 2 089 800 eurot (31. detsember 2011: 2 000 475) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksudulu 21/79) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele

võimalik dividendidena välja maksta 1 650 842 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 438 858 eurot.

Altkirjastatud ainult identitiseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date

19.12.2013

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Seisuga 31. detsember 2011 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 1 580 375 eurot, millega oleks kaashenud tulumaks summas 420 100 eurot.

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	320 471	410 250
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	320 471	410 250
Kokku müügitulu	320 471	410 250
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara konsultatsioonid	291 969	357 973
Üüri- ja haldustulud	28 502	52 277
Kokku müügitulu	320 471	410 250

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	4 413
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	28 562	0
Kokku muud äritulud	28 562	4 413

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Kinnisvara investeeringu haldus- ja kindlustuskulud	-2 846	-12 126
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 846	-12 126

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	-35 631	-9 465
Mitmesugused bürookulud	-63 530	-88 638
Riiklikud ja kohalikud maksud	-6 184	-5 216
Konsultatsioonikulud	-88 250	-224 170
Muud	-77 603	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-271 198	-327 489

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 19.12.2013

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

2012.a ja 2011.a. ei ole arvestatud ega makstud töötasusid.

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	20 458	422 806
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-47 553	117 653
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-47 553	117 653
Intressitulud	83 911	38 349
Intressitulu hoiustelt	55	370
Intressitulu laenudelt	83 856	37 979
Intressikulud	-3 949	-29 204
Intressikulu laenudelt	-3 949	-29 204
Muud finantstulud ja -kulud	0	105
Kokku finantstulud ja -kulud	52 867	549 709

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	111 077	0	106 240	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	126 574	0	94 107
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	949 528	0	953 766	4 283

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 19.12.2013

Allkiri/Signature [Signature]

Audiitorbüroo RKT

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	45 500	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	35 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	270 089	0	0	0	0
2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	12 000	385 124	329 145	1 000	765 468
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	47 167	390 975	0	0	0	0

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

Seotud osapooltele anti laenu 2012.a. 0 eurot (2011.a. 385 214 eurot). Antud laenusid maksti tagasi 0 eurot (2011.a. 329 145 eurot)

Seotud osapooltelt saadud laenu 35 000 eurot (2010.a. 1 000 eurot). Saadud laenust maksti tagasi 2012.a. 0 eurot (2011.a. 765 468 eurot)

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date

19.12.2013

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

JUHTKONNA ALLKIRJA LEHT

Alljärgnevalt kinnitab Nobili Kinnisvara OÜ (edaspidi nimetatud **Äriühing**),
registrikoodiga 11219641, asukoha aadressiga Tartu mnt 14, Tallinn, 10117,
juhatuse liige Roberto De Silvestri äriühingu 2012.a majandusaasta aruande.



Roberto De Silvestri
Nobili Kinnisvara OÜ juhatuse liige

Kinnitatud:10. oktoober 2013.a

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ÜLEVAATUSE ARUANNE

Nobili Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Nobili Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, 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 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.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusale, 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 2012 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

19. detsember 2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 000 475
Aruandeaasta kasum (kahjum)	89 325
Kokku	2 089 800
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 089 800
Kokku	2 089 800

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	291969	91.11%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	28502	8.89%	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