

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Nine 11 OÜ

registrikood: 12066866

tänava nimi, Tartu mnt 14
maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Muud äritulud	14
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Lisa 14 Negatiivne käibekapital	16



Tegevusaruanne

Niine 11 OÜ (edaspidi Ettevõte) peamiseks tegevusaladeks on kinnisvara üürile andmine ning kinnisvara hooldus- ja haldusteenuste osutamine. Ettevõtte omab ärihoonet Tallinnas, Niine tn.11.

2013. aastal lõpetati eelpool nimetatud ärihoone renoveerimistööd.

Aruandeaastal Ettevõttes töötajaid ei olnud. Ettevõtte juhatuse liikmetele 2013. aastal tasu ei makstud.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad	2 013	2 012
Müügitulu	565 477	277 955
Puhaskasum	-65 139	352 244
Käibevara	180 108	371 459
Varad kokku	7 810 108	7 321 459
Lühiajalised kohustused	334 177	3 277 835
Omakapital kokku	78 484	143 623
Puhaskasumi marginaal %	neg.	126,73
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,54	0,11
Maksevõime kordaja	0,54	0,11
Varade tootlus %	neg.	2,41
Omakapitali tootlus %	neg.	122,63

Suhtarvude ja näitajate valemid

Puhaskasumi marginaal = Puhaskasum/Müügitulu

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara/Lühiajalised kohustused

Maksevõime kordaja = (Käibevara - varud)/Lühiajalised kohustused

Varade tootlus % = Puhaskasum/Keskmine varade maht

Omakapitali tootlus % = Puhaskasum/Keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Balanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	127 900	115 769	
Nõuded ja ettemaksed	52 208	252 518	2
Varud	0	3 172	
Kokku käibevara	180 108	371 459	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7 630 000	6 950 000	4
Kokku põhivara	7 630 000	6 950 000	
Kokku varad	7 810 108	7 321 459	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	166 150	2 857 263	5
Võlad ja ettemaksed	168 027	420 572	6
Kokku lühiajalised kohustused	334 177	3 277 835	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 872 348	3 900 001	5
Võlad ja ettemaksed	525 098	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	7 397 447	3 900 001	
Kokku kohustused	7 731 624	7 177 836	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	20 000	20 000	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	123 623	-228 621	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-65 139	352 244	
Kokku omakapital	78 484	143 623	
Kokku kohustused ja omakapital	7 810 108	7 321 459	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date

25.06.2014

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	565 477	277 955	9
Muud äritulud	104 936	732 709	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-239 031	-232 373	11
Mitmesugused legevuskulud	-127 178	-63 719	12
Muud ärikulud	-3 178	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	301 026	694 572	
Intressikulud	-343 508	-342 389	
Muud finantstulud ja -kulud	-22 657	61	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-65 139	352 244	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-65 139	352 244	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.06.2014

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	301 026	694 572	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-94 532	-732 709	4
Kokku korrigeerimised	-94 532	-732 709	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	200 310	-27 633	
Varude muutus	3 172	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	59 298	15 075	
Makstud intressid	0	-204 460	
Kokku rahavood äritegevusest	469 274	-255 155	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-585 468	-721 904	4
Laekunud intressid	93	61	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-585 375	-721 843	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 437 790	1 194 788	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 156 555	-471 883	
Makstud intressid	-130 253	-137 929	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-22 750	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	128 232	584 976	
Kokku rahavood	12 131	-392 022	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	115 769	507 791	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 131	-392 022	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	127 900	115 769	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.06.2014

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT



Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	20 000	-228 621	-208 621
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	352 244	352 244
31.12.2012	20 000	123 623	143 623
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-65 139	-65 139
31.12.2013	20 000	58 484	78 484

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.06.2014

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Niine 11 OÜ (edaspidi Ettevõtte) 2013. 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 eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi. Erandiks on õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Sõltuvalt finantsvara omandamise eesmärgist klassifitseeritakse finantsvara esmasel kajastamisel järgmistesse rühmadesse:

- õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatav finantsvara;
- nõuded ja ettemaksed;
- lunastustähtajani hoitav finantsvara

31.12.2013 olid Ettevõtte finantsvarad, mida kajastatakse nõuete ja ettemaksetena.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse hetkest, mil Ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või kui ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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 ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning 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 õiglases väärtuses.

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.

Alkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.06.2014

Alkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, 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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõttele pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustused kajastatakse pikaajalistena.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse kui kohustus on tasutud, tühistatud või tasumise tähtaeg on aegunud.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud kasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali võib kasutada akumuliseerunud kahjumite katmiseks juhul kui selleks ei piisa vabast omakapitalist, samuti osakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade, sh kinnisvara üürist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kommunaalteenuste vahendamist käsitletakse kui Ettevõtte põhitegevust ning üürnikele vahendatavad kommunaalteenused kajastuvad müügituludes. Kajastamise perioodi pikkus on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui ühel poolel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele. Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid:

- ema- ja tütarettevõtetega;
- teiste emaettevõttega kontserni moodustavate ettevõtetega;
- Ettevõtte tegevjuhtkonna võtmeisikutega ja nende lähisugulastega;
- ettevõtetega, milles eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.06.2014 DL

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	50 482	50 482	0	0
Ostjatele laekumata arved	71 686	71 686	0	0
Ebalõenäoliselt laekuvad nõuded	-21 204	-21 204	0	0
Muud	1 726	1 726	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 208	52 208	0	0

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	80 757	80 757	0	0
Ostjatele laekumata arved	80 757	80 757	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	46 532	46 532	0	0
Muud nõuded	2 414	2 414	0	0
Ettemaksed	2 815	2 815	0	0
Deposit Unicredit Bank	120 000	120 000	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	252 518	252 518	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	3 148
Käibemaks	0	27 402	46 052	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	14	0	11
Ettemaksukonto jääk	0		480	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	27 416	46 532	3 159

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Data 25.06.2014
 Allkiri/Signature [Signature]
 Audiitorbüroo RKT

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	5 549 053	5 549 053
Akumuleeritud kulum	-53 666	-53 666
Jääkmaksumus	5 495 387	5 495 387
Ümberklassifitseerimised	-5 495 387	-5 495 387
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	721 904
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	732 709
Ümberklassifitseerimised	5 495 387
31.12.2012	6 950 000
Ostud ja parendused	585 468
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	94 532
31.12.2013	7 630 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	420 316	277 955
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-239 031	-232 373

31.12.2013 ja 31.12.2012 seisuga kajastab Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuna ärihoonet Tallinnas, Niine tn.11.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 25.06.2014
 Allkiri/Signature [Signature]
 Audiitorbüroo RKT

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	3 138 497	166 150	2 972 347	0	6k Euribor+3.5%	EUR	05.2016	
Seotud osapooled	3 900 001	0	3 900 001	0	5%	EUR	12.2015, 05.2016,06.2016	13
Pikaajalised laenud kokku	7 038 498	166 150	6 872 348	0				
Laenukohustused kokku	7 038 498	166 150	6 872 348	0				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
MC card	2 475	2 475			0%	EUR	2013	
Lühiajalised laenud kokku	2 475	2 475						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	2 854 788	2 854 788	0	0	6k Euribor+2.9%	EUR	12.2013	
Seotud osapooled	3 808 001	0	3 808 001	0	5%	EUR	12.2016	13
Muud	92 000	0	92 000	0	5%	EUR	12.2016	
Pikaajalised laenud kokku	6 754 789	2 854 788	3 900 001	0				
Laenukohustused kokku	6 757 264	2 857 263	3 900 001	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	7 630 000	6 950 000
Kokku	7 630 000	6 950 000

31.12.2013 ja 31.12.2012 seisuga on Ettevõtte pangalaenu tagamiseks seadnud hüpoteegi kinnistule Tallinnas, Niine tn.11.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 25.06.2014
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	32 455	32 455	0	0	3
Maksuvõlad	27 416	27 416	0	0	
Muud võlad	526 100	1 001	525 099	0	
Intressivõlad	526 100	1 001	525 099	0	
Saadud ettemaksed	40	40	0	0	
Muud saadud ettemaksed	40	40	0	0	
Muud võlad	107 115	107 115	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	693 126	168 027	525 099	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	52 667	52 667	0	0	3
Maksuvõlad	3 159	3 159	0	0	
Muud võlad	332 845	332 845	0	0	
Intressivõlad	312 845	312 845	0	0	
Muud viitvõlad	20 000	20 000	0	0	
Saadud ettemaksed	31 901	31 901	0	0	
Muud saadud ettemaksed	31 901	31 901	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	420 572	420 572	0	0	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	46 202	97 662
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	12 282	25 961
Kokku tingimuslikud kohustused	58 484	123 623

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga.

Alk kirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.06.2014

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	20 000	20 000
Osade arv (tk)	5	5
31.12.2013 ja 31.12.2012 seisuga on Ettevõtte 5 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 10 000 eurot, 4 000 eurot, 2 000 eurot, 2 000 eurot ja 2 000 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	565 477	277 955
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	565 477	277 955
Kokku müügitulu	565 477	277 955
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent	420 316	207 890
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	145 161	70 065
Kokku müügitulu	565 477	277 955

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	94 532	732 709	4
Trahvid, viivised ja hüvilised	1 990	0	
Muud	8 414	0	
Kokku muud äritulud	104 936	732 709	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-192 463	-232 373
Muud	-46 568	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-239 031	-232 373

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.06.2014

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	-19 854	-3 448
Riiklikud ja kohalikud maksud	-6 634	-3 148
Kulu ebatüüpiliselt laekuvatest nõuetest	-21 204	0
Muud	-79 486	-77 123
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-127 178	-83 719

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	775	167 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 425 100	3 946 399

2013	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	53 552	0	-160 001
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	252 001	0

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.06.2014

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT



2012	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	130 001	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	650 000	0

31.12.2013 seisuga sisaldavad kohustused seotud osapooltele laenukohustust 3 900 001 eurot (31.12.2012: 3 808 001 eurot), intressivõlga 525 099 eurot (31.12.2012: 305 398 eurot) ja võlgnevust saadud teenuste eest 775 eurot.

Aruandeaasta intressikulu seotud osapooltelt saadud laenudelt moodustas 211 805 eurot (2012: 199 860 eurot).

2013. aastal aastal tasuti intresse seotud osapooltele 8 306 eurot (2012: intresse ei tasutud). Kolmandalt osapoolelt nõude ülevõtmisel suurenes intressivõlg seotud osapooltele 16 202 eurot võrra.

Lisa 14 Negatiivne käibekapital

31.12.2013 seisuga on Ettevõtte käibekapital negatiivne. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital Ettevõttele majandusraskusi 2014. aastal.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date .. 25.06.2014 ..

Allkiri/Signature ..

Audiitorbüroo RKT

Niine 11 OÜ
Registrikood 12066866

JUHATUSE ALLKIRJAD 2013. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus kiidab heaks Niine 11 OÜ 31. detsembril 2013. aastal lõppenud majandusaasta aruande ning kinnitab aruandes esitatud andmete õigsust ja täielikkust.

Roberto de Silvestri

Juhatuse liige



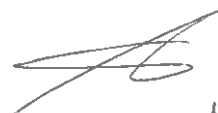
19. juuni 2014

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.06.2014

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Niine 11 OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Niine 11 OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, 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, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

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

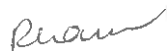
Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Niine 11 OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



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

25. juuni 2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	123 623
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-65 139
Kokku	58 484
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	2 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	56 484
Kokku	58 484

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	123 623
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-65 139
Kokku	58 484
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	2 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	56 484
Kokku	58 484

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	420316	74.33%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	145161	25.67%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Okey Holders OÜ	12010245	Tartu mnt 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	4000 EUR
VIRAGE SOLUTION OÜ	11883095	Tartu mnt 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2000 EUR
Five Star Assets OÜ	12093053	Villardi 22-1, Tallinn, Harju maakond, Eesti	10000 EUR
EQUITY LINER S.A.		25 A Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg, Luksemburg	2000 EUR
FRIS S.A.		25 A Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg, Luksemburg	2000 EUR

Sidevahendid

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