

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Nobili Kinnisvara OÜ

registrikood: 11219641

tänava/talu nimi, Tartu mnt 14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 51979266

e-posti aadress: info@colonna.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 8 Muud nõuded	16
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 11 Kapitalirent	17
Lisa 12 Kasutusrent	18
Lisa 13 Laenukohustised	19
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 16 Osakapital	21
Lisa 17 Müügitulu	21
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 20 Tööjõukulud	22
Lisa 21 Seotud osapooled	22
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Aruande allkirjad	28
Vandeauditori aruanne	29

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 peamisteks tegevusaladeks on ärinõustamine jm.juhtimisalane nõustamine (EMTAK 70221) ja Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201)

Aruandeaastal ja 2014.a.oli Osaühingul 1 töötaja .

Osaühingu juhatus on 1-liikmeline. Juhatusel ja omanikule maksti 2015.a.töötasu 168 806 eurot, 2014.27 500 eurot.

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

2015.a. müügitulud 1 435 860 EUR ;2014.a. 719 757 EUR

2015.a. Kahjum/kasum -93 360 EUR ; 2014.a 1 431 536 EUR.

	2015	2014	Tegevusaruandes esitatud finanstnäitajate leidmisel kasutatud valemid:
Käive ja kasum			
Käibe kasv	99,49%	119,7%	Käibekasv(%)=(müügitulu 2015-müügitulu 2014)/müügitulu 2014*100
Brutokasumimäär	-6,50%	29,30%	• Brutokasumimäär(%)= brutokasum/müügitulu*100
Puhaskasumimäär	-5,37%	198,89%	• Puhaskasumimäär(%)=aruandeaasta puhaskasum/müügitulu*100
Rahavoo juhtimine			
Käibekapitali osakaal käibest	-35,52%	177,61%	• Käibekapitali osakaal käibest (%)= (käibevara-lühiajalised kohustused) /müügitulu*100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	85,62	6,11	• Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(kordades)= käibevara/lühiajalised kohustused
Varad ja tootlus			
Omakapitali osakaal	49,99%	93,77%	• Omakapitali osakaal (%)=omakapital kokku/kohustused ja omakapital kokku*100
Omakapitali tootlus (ROE)	-2,61%	33,82%	• Omakapitali tootlus(ROE)(%)= aruandeaasta puhaskasum/omakapital kokku*100
Hõivatud kapitali tootlus (ROCE)	-2,58%	32,54%	• Hõivatud kapitali tootlus(ROCE)(%)= aruandeaasta puhaskasum/ intressikandvad kohustused+omakapital)*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	701 518	239 506	2
Finantsinvesteeringud	0	250 972	7
Nõuded ja ettemaksed	2 335 816	1 038 232	3
Kokku käibevarad	3 037 334	1 528 710	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 030 351	1 499 024	5,6
Finantsinvesteeringud	140 118	140 118	7
Nõuded ja ettemaksed	466 690	908 646	3
Kinnisvarainvesteeringud	209 000	209 000	9
Materiaalsed põhivarad	269 548	228 817	10
Kokku põhivarad	4 115 707	2 985 605	
Kokku varad	7 153 041	4 514 315	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 531 747	135 125	13
Võlad ja ettemaksed	233 635	115 220	14
Kokku lühiajalised kohustised	1 765 382	250 345	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 811 585	30 738	13
Kokku pikaajalised kohustised	1 811 585	30 738	
Kokku kohustised	3 576 967	281 083	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	16
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 661 210	2 796 261	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-93 360	1 428 747	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 570 662	4 227 820	
Vähemusosalus	5 412	5 412	
Kokku omakapital	3 576 074	4 233 232	
Kokku kohustised ja omakapital	7 153 041	4 514 315	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	1 435 860	719 757	17
Muud äritulud	6 481	33 699	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-140 315	-5 560	18
Mitmesugused tegevuskulud	-662 480	-234 719	19
Tööjõukulud	-583 917	-257 621	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-60 807	-43 906	10
Muud ärikulud	-18 882	-725	
Ärikasum (kahjum)	-24 060	210 925	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-152 109	1 148 969	6
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	15 903	972	
Intressitulud	162 030	77 214	
Intressikulud	-95 474	-6 544	
Muud finantstulud ja -kulud	350	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-93 360	1 431 536	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-93 360	1 431 536	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-93 360	1 428 747	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	0	2 789	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-24 060	210 925	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	60 807	43 388	10
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-6 176	-17 818	10
Muud korrigeerimised	0	15 700	9
Kokku korrigeerimised	54 631	41 270	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	52 528	-185 992	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	118 415	20 423	
Laekunud intressid	20 927	34 989	
Makstud intressid	-82 669	68 775	
Kokku rahavood äritegevusest	139 772	190 390	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-94 766	-250 457	10
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	13 823	0	10
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-2 509	0	6
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	522 676	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-250 000	7
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	250 972	0	7
Antud laenu	-1 787 861	-385 363	8,21
Antud laenude tagasimaksed	546 305	258 000	8,21
Laekunud intressid	162 030	41 820	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-912 006	-63 324	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenu	1 426 595	54 000	13,21
Saadud laenude tagasimaksed	-95 000	0	13,21
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 278	-369	11
Makstud intressid	-95 071	-60 803	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 234 246	-7 172	
Kokku rahavood	462 012	119 894	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	239 506	119 612	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	462 012	119 894	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	701 518	239 506	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2013	2 556	256	2 791 181	0	2 793 993
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 428 747	2 789	1 431 536
Muud muutused omakapitalis	0	0	5 080	2 623	7 703
31.12.2014	2 556	256	4 225 008	5 412	4 233 232
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-93 360	0	-93 360
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-563 798	0	-563 798
31.12.2015	2 556	256	3 567 850	5 412	3 576 074

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 16.

Tütarettevõtte Colonna Capital OÜ vähemusosalus on 0, kuna Colonna Capital OÜ osakapital on -82 071 eurot, millest 25% on -20 518 eurot, mille üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Nobili Kinnisvara OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Nobili Kinnisvara OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes on finantsnäitajate esitamisel lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, kui alljärgnevates arvestuspõhimõtetes on kirjeldatud teisiti.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Nobili Kinnisvara OÜ(emaettevõtte) ja Eestis asuv tütarettevõtte Colonna Capital OÜ. Nobili Kinnisvara OÜ osalus seisuga 31.12.2015 Colonna Capital OÜ moodustas 75 % (31.12.2014 seisuga 25%).

Nobili Kinnisvara OÜ kontserni arvestusvaluutaks on euro, kui ei ole teisiti märgitud.

Toodud arvestuspõhimõtteid on kasutatud kõikidele aruandes toodud perioodidele, välja arvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti.

Kasutusel on kasumiaruande skeem nr.1

Konsolideeritud aruande koostamine

Tütarettevõtetele loetakse selliseid ettevõtteid, milles Nobili Kinnisvara OÜ omab üle 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tema tegevus- ja finantspoliitikat.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgilomandatud tütarettevõtted) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud omakapitali koosseisus eraldi kirjena.

Vajadusel on ühtlustatud tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid selleks, et kindlustada ühtsete arvestuspõhimõtete rakendamine kontserni konsolideeritud aastaaruandes.

Finantsvarad

Kontsernis kajastatakse finantsvarade oste ja müüke tehingupäeval.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist klassifitseeritakse investeeringuid järgmistesse kategooriatesse:

1. laenud ja nõuded, mida ei hoita kauplemiseesmärgil;
2. õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande;
3. lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
4. müügiotel finantsvarad.

2015. aastal, nii nagu ka 2014. aastal, puudusid kontsernil õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, lunastustähtajani hoitavad investeeringud ning müügiotel finantsvarad.

Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12-kuu jooksul pärast bilansikuupäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Laenud ja nõuded võetakse esmalt arvele õiglasel väärtuses koos tehingukulutustega ning pärast esmast

arvele võtmist kajastab kontsern laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Vara väärtuse langusest tingitud allahindlus tehakse juhul, kui on objektiivseid tõendusmaterjale selle kohta, et kontsern ei suuda koguda kokku kõiki saadaolevaid summasid vastavalt nõuete tingimustele. Sellisteks olukordadeks võivad olla deebitori olulised finantsraskused, pankrott või oma kohustuste mittetäitmine kontserni ees. Allahindluse summa on bilansilise väärtuse ja kaetava väärtuse vahe ja see summa kajastatakse kasumiaruandes real „Muud tegevuskulud“.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning õiglases väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded on koostatud kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ning need ei ole emaettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded. Investeering tütarettevõttesse on kajastatud emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes soetusmaksumuses. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt selle soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Vara väärtuse test hindamaks kas investeeringu kaetav väärtus (kõrgem kahest – õiglane väärtus miinus müügikulutused või kasutusväärtus) on langenud alla selle bilansilise jääkväärtuse viiakse läbi siis kui on indikatsioone, et vara väärtus võib olla langenud. Allahindlusest tekkiv kulu kajastatakse emaettevõtte kasumiaruandes finantskuluna. Juhul, kui olukord muutub ja allahindlus ei ole enam põhjendatud, siis varem kajastatud allahindlus tühistatakse. Allahindluse tühistamine kajastatakse selle perioodi, mil tühistamine aset leidis, finantstuluna.

Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütarettevõtte oli teeninud välja enne tema soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Sidusettevõtte on ettevõtte, milles kontsernil on otseselt või kaudselt 20%-50% hääleõigusest, või mille üle kontsernil on oluline mõjuvõim, kuid ei ole kontrolli. Investeeringud sidusettevõttesse võetakse esmalt arvele soetusmaksumuses ning edasine kajastamine toimub kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud sidusettevõttesse sisaldavad endas soetamisel kajastatud firmaväärtust, miinus väärtuse langusest tekkivad allahindlused. Investeeringute soetamine sidusettevõttesse kajastatakse ostumeetodil sarnaselt investeeringute soetamisega tütarettevõttesse.

Juhul, kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui kontsern on ogaranteerinud või on kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi ning bilansipäeva seisuga ilmneb, et investeeringuobjekt ei suuda oma kohustusi täita – sellisel juhul kajastab kontsern oma bilansis nii kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

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 saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 639 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need

komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale. Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et saadakse sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viiakse läbi vara kaetava väärtuse hindamine. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdsväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel väliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ei eeldata selle vara kasutamist või müügist enam majandusliku kasu saamist.

Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamiselõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639 eurot

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdsväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik

omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis amortiseeritakse vara kas rendiperioodi jooksul või kasuliku eluea jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, muud lühi- ja pikaajalised kohustused, saadud laenud, emiteeritud võlakirjad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasi kajastatakse finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

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 tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/10 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha aktsionäridele väljamakseid.

Tulud

Tulu teenuste ja kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuste ja kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste osutamisest kajastatakse teenuse osutamise momendil, või juhul kui teenuse osutamine kestab pikema perioodi vältel, siis lähtudes teenuse valmidusastmest bilansipäeval.

Intressitulu, litsentsitasusid ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades efektiivset intressimäära. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende alates maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Nobili Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * ettevõtja osanikke;
- teisi osanikele kuuluvaid ettevõtteid (sh. osaniku teised tütar- ja sidusettevõtted);
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskonto	701 518	236 518
Kassa	0	2 988
Kokku raha	701 518	239 506

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	71 591	71 591	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	71 591	71 591	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	166 830	166 830	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 983	4 983	0	0	4
Muud nõuded	2 541 346	2 074 656	466 690	0	
Laenunõuded	2 316 162	1 849 472	466 690	0	8
Intressinõuded	225 184	225 184	0	0	8
Ettemaksed	1 503	1 503	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 503	1 503	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	16 253	16 253	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 802 506	2 335 816	466 690	0	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	104 919	104 919	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 775	15 775	0	0	4
Muud nõuded	1 778 093	869 447	908 646	0	
Laenunõuded	1 573 836	665 190	908 646	0	8
Intressinõuded	204 257	204 257	0	0	8
Ettemaksed	8 427	8 427	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	8 427	8 427	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	39 664	39 664	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 946 878	1 038 232	908 646	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	3 951	0	12 171	0
Üksikisiku tulumaks	0	9 234	0	7 540
Erisoodustuse tulumaks	0	2 866	228	0
Sotsiaalmaks	0	17 958	0	12 973
Kohustuslik kogumispension	0	929	0	693
Töötuskindlustusmaksed	0	1 188	0	1 160
Ettemaksukonto jääk	1 032		3 376	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 983	32 175	15 775	22 366

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11793104	Colonna Capital OÜ	Eesti	Enda või renditud	75	75
12041412	Colonna Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroode tegevus	75	75
12041145	Colonna Varahaldus OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	75	75

OÜ Nobili Kinnisvara omab osalusi 100% Colonna Kinnisvara OÜ-s ja Colonna Varahaldus OÜ-s läbi Colonna Capital OÜ. Emaettevõtte bilansis kajastatakse tütarettevõtte soetusmaksumuses 2 250 eurot.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11429597	Fohler Invest OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	33	33
11690924	Tristar Assets OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	33	33
12029397	Creative House OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	33	33
11746524	Primus Balticum OÜ	Eesti	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud	33	33
12407540	Movie Invest OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50
12786616	Lelle 22 Holding OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	0	21
40103930815	SIA Latvia Profolio	Läti	Valdusfirmade tegevus	0	25
12937456	Tina Invest OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	25
12962773	Balti Haldusgrupp OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	0	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
Fohler Invest OÜ	17 395	0	0	-1 319	16 076
Tristar Assets OÜ	34 700	0	0	1 444	36 144
Creative House OÜ	563 862	0	-563 798	0	64
Primus Balticum OÜ	818 851	0	0	585 734	1 404 585
Movie Invest OÜ	64 216	10 000	0	24 204	98 420
Lelle 22 Holding OÜ	0	1 960 284	0	-763 108	1 197 176
SIA Latvia Profolio	0	275 700	0	0	275 700
Tina Invest OÜ	0	625	0	128	753
Balti Haldusgrupp OÜ	0	625	0	808	1 433
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 499 024	2 247 234	-563 798	-152 109	3 030 351

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Lelle 22 Holding OÜ	21	23.01.2015	1 118
SIA Latvia Profolio	25	08.09.2015	700
Tina Invest OÜ	25	03.11.2015	625
Balti Haldusgrupp OÜ	25	03.12.2015	625

2014.a.soetati osalus 50% Marsi 10 OÜ-s soetusmaksumuses 1 250 eurot.Müüdi 33%-line osalus Vasara Maja OÜ-s müügihinnas 310 000 eurot,kasum müügist 309 196.Müüdi 50%-line osalus Marsi 10 OÜ-s müügihinnas 212 676 eurot,kasum müügist 211 426 eurot.

2014.a.kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil

Fohler Invest OÜ	-2 906 EUR
Tristar Assets OÜ	-1 388 EUR
Creative House OÜ	537 999 EUR
Primus Balticum OÜ	72 505 EUR
Vasara Maja OÜ	309 196 EUR
Movie Invest OÜ	22 137 EUR
Marsi 10 OÜ	211 426 EUR

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2013	140 118	0	140 118
Soetamine	0	250 000	250 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	0	972	972
31.12.2014	140 118	250 972	391 090
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2014	140 118	250 972	391 090
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-250 972	-250 972
31.12.2015	140 118	0	140 118

Nobili Kinnisvara OÜ osalused seisuga 31.12.2015

Livadia Invest OU 12,4%. 735 eurot

Tohu Arendus OU 16,0% 138 359 eurot

Optimum Investments OÜ 16,0% 1 024eurot

Müüdi Cofi AS väärtpaberid.

Nobili Kinnisvara OÜ osalused seisuga 31.12.2014

Livadia Invest OU 12,4%. 735 eurot

Tohu Arendus OU 16,0% 138 359 eurot

Optimum Investments OÜ 16,0% 1 024eurot

Soetati Cofi AS väärtpaberid 7% intressiga 250 000 eurot.31.12.2014.a.on väärtpaberite väärtus 250 972 eurot.

Lisa 8 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	2 316 162	1 849 472	466 690	0	3,5-5%	EUR	2016-2018	3,21
Intressinõuded	225 184	225 184	0	0				3,21
Kokku muud nõuded	2 541 346	2 074 656	466 690	0				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	1 573 836	665 190	908 646	0	3,5-5%	EUR	2015-2018	3,21
Intressinõuded	204 257	204 257	0	0				3,21
Kokku muud nõuded	1 778 093	869 447	908 646	0				

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	193 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	15 700
31.12.2014	209 000
31.12.2015	209 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	19 438	5 858
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-300	-1 132

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2013						
Soetusmaksumus	0	0	28 357	0	0	28 357
Akumuleeritud kulum	0	0	-14 764	0	0	-14 764
Jääkmaksumus	0	0	13 593	0	0	13 593
Ostud ja parendused	249 568	249 568	5 199	10 900	10 900	265 667
Amortisatsioonikulu	-39 424	-39 424	-11 019	0	0	-50 443
31.12.2014						
Soetusmaksumus	249 568	249 568	33 556	10 900	10 900	294 024
Akumuleeritud kulum	-39 424	-39 424	-25 783	0	0	-65 207
Jääkmaksumus	210 144	210 144	7 773	10 900	10 900	228 817
Ostud ja parendused	0	0	10 734	85 604	85 604	96 338
Amortisatsioonikulu	-53 193	-53 193	-7 614	0	0	-60 807
Müügid	5 200	5 200	0	0	0	5 200
31.12.2015						
Soetusmaksumus	249 568	249 568	44 290	96 504	96 504	390 362
Akumuleeritud kulum	-87 417	-87 417	-33 397	0	0	-120 814
Jääkmaksumus	162 151	162 151	10 893	96 504	96 504	269 548

Lisa 11 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Swedbank Liising AS	30 738	1 153	29 585	0	2,21%	EUR	28.02.2017	13
Kapitalirendikohustised kokku	30 738	1 153	29 585	0				

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Swedbank Liising AS	31 863	1 125	30 738	0	2,21%	EUR	28.02.2017	13
Kapitalirendikohustised kokku	31 863	1 125	30 738	0				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Masinad ja seadmed	47 660	60 068
Kokku	47 660	60 068

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	19 438	4 602
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	4 602	4 602
1-5 aasta jooksul	4 602	4 602
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	209 000	209 000
Kokku	209 000	209 000

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	-9 724	-12 210
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	-16 425	-26 149

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	3 312 594	1 530 594	1 782 000	0	3-5%	EUR	tähtajatu	21
Pikaajalised laenud kokku	3 312 594	1 530 594	1 782 000	0				
Kapitalirendikohustised kokku	30 738	1 153	29 585	0				11
Laenukohustised kokku	3 343 332	1 531 747	1 811 585	0				

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	134 000	134 000	0	0	5%	EUR	tähtajatu	21
Pikaajalised laenud kokku	134 000	134 000	0	0				
Kapitalirendikohustised kokku	31 863	1 125	30 738	0				
Laenukohustised kokku	165 863	135 125	30 738	0				

Laen on saadud seotud osapooltelt tingimusega, et laen tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul peale laenuandja vastavasisulist teadet.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	41 196	41 196	0	0	
Võlad töövõtjatele	45 081	45 081	0	0	
Maksuvõlad	32 175	32 175	0	0	4
Muud võlad	110 750	110 750	0	0	
Intressivõlad	95 449	95 449	0	0	21
Muud viitvõlad	15 301	15 301	0	0	
Saadud ettemaksed	1 200	1 200	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 200	1 200	0	0	
Muud lühiajalised võlad	3 233	3 233	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	233 635	233 635	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	26 258	26 258	0	0	
Võlad töövõtjatele	32 757	32 757	0	0	
Maksuvõlad	22 366	22 366	0	0	4
Muud võlad	16 295	16 295	0	0	
Intressivõlad	12 780	12 780	0	0	21
Muud viitvõlad	3 515	3 515	0	0	
Muud lühiajalised võlad	17 544	17 544	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	115 220	115 220	0	0	

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 854 280	3 380 006
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	713 570	845 002
Kokku tingimuslikud kohustised	3 567 850	4 225 008

Aruandeaastal maksti dividende 563 798 eurot (2014:0 eurot)

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osaühingu miinimumkapital on 2 556 eurot ja maksimumkapital on 10 000 eurot.		

Aruandeperioodil maksti dividende 563 798 eurot (2014.a. dividende ei makstud)

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 435 860	719 757
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 435 860	719 757
Kokku müügitulu	1 435 860	719 757
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara konsultatsioonid	629 170	307 725
Üüri-ja halduskulud	19 438	5 858
Kinnisvaraala tegevus	787 252	406 174
Kokku müügitulu	1 435 860	719 757

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Kinnisvara investeeringu haldus-ja kindlustuskulud	-140 315	-5 560
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-140 315	-5 560

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	0	-13 295
Mitmesugused bürookulud	-276 655	-135 570
Lähetuskulud	-2 534	-6 345
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 219	-35 718
Konsultatsioonikulud	-289 509	-400
Muud	-81 563	-43 391
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-662 480	-234 719

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-478 461	-199 290
Sotsiaalmaksud	-105 456	-58 331
Kokku tööjõukulud	-583 917	-257 621
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	11
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	168 806	27 500

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	1 098 028	0	565 355	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	552 014	2 062 371	1 004 062	84 000

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
Sidusettevõtjad	1 002 600	111 250	0	0	3-5%	EUR	2016-2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	73 000	447 456	146 343	35 000	3-5%	EUR	2016-2018

2014	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
Sidusettevõtjad	258 000	0	0	0	3,5-5%	EUR	2015-2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	172 830	0	44 000	0	3,5-5%	EUR	2015-2018

Ostud ja müügid

	2015		2014	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	0	0	97 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	104 700	451 800	0	179 050

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	168 806	27 500

Raamatupidamiskohustuslane on 2015.a.arvestanud tegev- ja kõrgemale juhtkonnale töötasu 168 806 eurot (2014:27 500). Ettevõtte omanik on mitteresident ja töötab välismaal, siis tema töötasult makse Eestis ei maksta.

Nõuded sidusettevõtjate vastu 1 098 028 (s.h.laen 1 054 034,intress 43 994) 2014: 602 527 eurot(s.h.laen 565 355,intress 37 172)

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.
Nõuded 553 933 (s.h.laen 400 673,intress 151 340) 2014: 1 004 062(s.h. laen 841 926,intress 162 136)

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevarad		
Raha	662 105	208 617
Finantsinvesteeringud	0	250 972
Nõuded ja ettemaksed	2 262 200	900 107
Kokku käibevarad	2 924 305	1 359 696
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 030 351	1 507 391
Finantsinvesteeringud	140 118	140 118
Nõuded ja ettemaksed	466 690	908 646
Kinnisvarainvesteeringud	209 000	209 000
Materiaalsed põhivarad	267 364	223 707
Kokku põhivarad	4 113 523	2 988 862
Kokku varad	7 037 828	4 348 558
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 486 495	95 125
Võlad ja ettemaksed	115 870	15 363
Kokku lühiajalised kohustised	1 602 365	110 488
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 811 585	30 738
Kokku pikaajalised kohustised	1 811 585	30 738
Kokku kohustised	3 413 950	141 226
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 640 722	2 791 181
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 656	1 413 339
Kokku omakapital	3 623 878	4 207 332
Kokku kohustised ja omakapital	7 037 828	4 348 558

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	653 108	313 583
Muud äritulud	6 176	33 518
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 615	-4 399
Mitmesugused tegevuskulud	-370 823	-65 527
Tööjõukulud	-169 732	-27 500
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-57 881	-40 342
Muud ärikulud	-1 872	-326
Kokku ärikasum (-kahjum)	56 361	209 007
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-8 367	0
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-152 109	1 131 081
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	15 903	972
Intressitulud	162 030	0
Intressikulud	-93 474	-4 060
Muud finantstulud ja -kulud	0	76 339
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-19 656	1 413 339
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 656	1 413 339

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	56 361	209 007
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	57 881	40 342
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-6 176	-17 818
Muud korrigeerimised	0	-15 700
Kokku korrigeerimised	51 705	6 824
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 648	-37 134
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	95 256	-90 164
Laekunud intressid	20 953	34 097
Makstud intressid	-81 152	77 198
Kokku rahavood äritegevusest	136 475	199 828
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-96 337	-250 457
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	13 823	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-2 509	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	522 676
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-250 000
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	250 972	0
Antud laenud	-1 787 861	-361 563
Antud laenude tagasimaksed	546 305	258 000
Laekunud intressid	162 030	38 148
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-913 577	-43 196
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 421 343	14 000
Saadud laenude tagasimaksed	-95 000	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 278	-369
Makstud intressid	-93 475	-81 258
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 230 590	-67 627
Kokku rahavood	453 488	89 005
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	208 617	119 612
Raha ja raha ekvivalentide muutus	453 488	89 005
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	662 105	208 617

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	2 791 181	2 793 993
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 413 339	1 413 339
31.12.2014	2 556	256	4 204 520	4 207 332
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-8 357	-8 357
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	34 257	34 257
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014	2 556	256	4 230 420	4 233 232
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-19 656	-19 656
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-563 798	-563 798
31.12.2015	2 556	256	3 621 066	3 623 878
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	-47 804	-47 804
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	2 556	256	3 573 262	3 576 074

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.09.2017

Nobili Kinnisvara OÜ (registrikood: 11219641) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TRIINU REINOLD	Juhatuse liige	21.09.2017
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Nobili Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Nobili Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, 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 27, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete 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 omandamiseks 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Nobili Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

12. oktoober 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Nobili Kinnisvara OÜ (registrikood: 11219641) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	12.10.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 661 210
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-93 360
Kokku	3 567 850
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 567 850
Kokku	3 567 850

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	629170	96.33%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19438	2.98%	Ei
Valdusfirmade tegevus	64201	4500	0.69%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Roberto De Silvestri	30.04.1977	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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