

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Nobili Kinnisvara OÜ

registrikood: 11219641

tänava/talu nimi, Tartu mnt 14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 9 Muud nõuded	14
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 12 Kapitalirent	15
Lisa 13 Kasutusrent	16
Lisa 14 Laenukohustised	17
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 17 Osakapital	19
Lisa 18 Müügitulu	19
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 21 Tööjõukulud	20
Lisa 22 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

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.juhtimiselane nõustamine (EMTAK 70221) ja Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201)

Aruandeaastal ja 2015.a.oli Osaühingul 1 töötaja .

Osaühingu juhatus on 1-liikmeline. Juhatusel ja omanikule maksti 2016.a.töötasu 69 061 eurot, 2015.168 806 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

2016.a. müügikäive 421 920 EUR ;2015.a. 662 105 EUR

2016.a. Kahjum/kasum 224 452 EUR ; 2015.a -19 656 EUR.

	2016	2015	Tegevusaruandes esitatud finanstnäitajate leidmisel kasutatud valemid:
Käive ja kasum			
Käibe kasv	-35,40%	99,49%	Käibekasv(%)=(müügitulu 2016-müügitulu 2015)/müügitulu 2015*100
Brutokasumimäär	18,61%	-6,50%	• Brutokasumimäär(%)= brutokasum/müügitulu*100
Puhaskasumimäär	32,27%	-5,37%	• Puhaskasumimäär(%)=aruandeaasta puhaskasum/müügitulu*100
Rahavoo juhtimine			
Käibekapitali osakaal käibest	1216,1%	-35,52%	• Käibekapitali osakaal käibest (%)= (käibevara-lühiajalised kohustused) /müügitulu*100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,12	85,62	• Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(kordades)= käibevara/lühiajalised kohustused
Varad ja tootlus			
Omakapitali osakaal	47,94%	49,99%	• Omakapitali osakaal (%)=omakapital kokku/kohustused ja omakapital kokku*100
Omakapitali tootlus (ROE)	5,83%	-2,61%	• Omakapitali tootlus(ROE)(%)= aruandeaasta puhaskasum/omakapital kokku*100
Hõivatud kapitali tootlus (ROCE)	2,92%	-2,58%	• Hõivatud kapitali tootlus(ROCE)(%)= aruandeaasta puhaskasum/ intressikandvad kohustused+omakapital)*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	183 123	662 105	2
Nõuded ja ettemaksed	2 083 635	2 262 200	3
Varud	631 342	0	4
Kokku käibevarad	2 898 100	2 924 305	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 058 570	3 030 351	6,7
Finantsinvesteeringud	27 817	140 118	8
Nõuded ja ettemaksed	2 703 815	466 690	3
Kinnisvarainvesteeringud	209 000	209 000	10
Materiaalsed põhivarad	33 904	267 364	11
Kokku põhivarad	5 033 106	4 113 523	
Kokku varad	7 931 206	7 037 828	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 163 207	1 486 495	14
Võlad ja ettemaksed	263 365	115 870	15
Kokku lühiajalised kohustised	2 426 572	1 602 365	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 656 304	1 811 585	14
Kokku pikaajalised kohustised	1 656 304	1 811 585	
Kokku kohustised	4 082 876	3 413 950	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	17
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 621 066	3 640 722	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	224 452	-19 656	
Kokku omakapital	3 848 330	3 623 878	
Kokku kohustised ja omakapital	7 931 206	7 037 828	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	421 920	653 108	18
Muud äritulud	71 960	6 176	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 685	-2 615	19
Mitmesugused tegevuskulud	-313 915	-370 823	20
Tööjõukulud	-70 071	-169 732	21
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 256	-57 881	11
Muud ärikulud	-2 454	-1 872	
Ärikasum (kahjum)	78 499	56 361	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-173	-8 367	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	63 352	-152 109	7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	83 151	15 903	
Intressitulud	123 941	162 030	
Intressikulud	-124 168	-93 474	
Muud finantstulud ja -kulud	-150	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	224 452	-19 656	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	224 452	-19 656	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	78 499	56 361	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	23 256	57 881	11
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-71 960	-6 176	11
Kokku korrigeerimised	-48 704	51 705	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-75 875	-6 648	
Varude muutus	-180 535	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	165 483	95 256	
Laekunud intressid	54 729	20 953	
Makstud intressid	-119 052	-81 152	
Kokku rahavood äritegevusest	-125 455	136 475	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-96 337	11
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	155 000	13 823	11
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 525	-2 509	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-853	0	7
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	250 972	8
Antud laenud	-1 256 870	-1 787 861	9,22
Antud laenude tagasimaksed	471 830	546 305	9,22
Laekunud intressid	78 137	162 030	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-554 281	-913 577	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 927 623	1 421 343	14,22
Saadud laenude tagasimaksed	-1 720 601	-95 000	14,22
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 152	-2 278	12
Makstud intressid	-5 116	-93 475	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	200 754	1 230 590	
Kokku rahavood	-478 982	453 488	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	662 105	208 617	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-478 982	453 488	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	183 123	662 105	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 556	256	4 204 520	4 207 332
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	224 452	224 452
31.12.2016	2 556	256	3 845 518	3 848 330

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 17.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Nobili Kinnisvara OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasutusel kasumiaruanne nr.1

Nobili Kinnisvara OÜ on koostanud väikeettevõtte täismahus aruande.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtet enam ei konsolideerita seetõttu, et ei moodustu väiksest konsolideerimisgruppi.

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 soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel 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 Ettevõttel 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 selliste pikaajaliste nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasise 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 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 ajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 akumuleeritud 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 usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid 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:

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arveldusarvel	183 123	662 105
Kokku raha	183 123	662 105

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 041	8 041	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	8 041	8 041	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 913	13 913	0	0	5
Muud nõuded	4 762 713	2 058 898	2 703 815	0	
Laenunõuded	4 483 666	1 779 851	2 703 815	0	9
Intressinõuded	279 047	279 047	0	0	9
Muud lühiajalised nõuded	2 783	2 783	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 787 450	2 083 635	2 703 815	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 088	2 088	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 088	2 088	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	166 830	166 830	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 988	17 988	0	0	5
Muud nõuded	2 540 480	2 073 790	466 690	0	
Laenunõuded	2 316 162	1 849 472	466 690	0	9
Intressinõuded	224 318	224 318	0	0	9
Ettemaksed	1 504	1 504	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 504	1 504	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 728 890	2 262 200	466 690	0	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Müügiks ostetud kaubad	631 342	0
Müügiks ostetud kinnistu	631 342	0
Kokku varud	631 342	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	8 161	17 988	
Üksikisiku tulumaks	0	50	0	50
Erisoodustuse tulumaks	0	66	0	1 285
Sotsiaalmaks	0	190	0	1 447
Kohustuslik kogumispension	0	5	0	5
Ettemaksukonto jääk	13 913			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 913	8 472	17 988	2 787

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12041412	Colonna Kinnisvara OÜ	Eesti	Maaklerteenus, esindusteenus ja kinnisvaraalne konsultatsioon	75	75
12887385	Dominordic OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
12044178	Colonna Capital OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	75	75
12041145	Colonna Varahaldus OÜ	Eesti	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	75	75

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Dominordic OÜ	0	2 508	-173	2 335
Colonna Kinnisvara OÜ	0	0	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	2 508	-173	2 335

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Dominordic OÜ	100	01.02.2016	2 508

Kuna Colonna Capitali omakapital on negatiivne (-78 609 eurot), siis on osalus hinnatud nulli ja arvestust peetakse bilansiväliselt.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
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
11746524	Primus Balticum OÜ	Eesti	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud	32	32
12407540	Movie Invest OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50
12786616	Lelle 22 Holding OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	21	21
40103930815	SIA Latvia Profolio	Läti	Valdusfirmade tegevus	25	25
12937456	Tina Invest OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	25	25
12962773	Balti Haldusgrupp OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	25	14
12985432	Baltinfra OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	25	25
14088984	Küütri Holding OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2016
Fohler Invest OÜ	16 076	0	-509	0	15 567
Tristar Assets OÜ	36 144	0	-2 811	0	33 333
Primus Balticum OÜ	1 404 585	0	-91 660	0	1 312 925
Movie Invest OÜ	98 420	0	3 764	0	102 184
Lelle 22 Holding OÜ	1 197 176	0	196 114	-1 038 654	354 636
SIA Latvia Profolio	275 700	0	-39 985	0	235 715
Tina Invest OÜ	753	0	-753	0	0
Balti Haldusgrupp OÜ	1 433	-625	-808	0	0
Baltinfra OÜ	0	625	0	0	625
Küütri Holding OÜ	0	1 250	0	0	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 030 287	1 250	63 352	-1 038 654	2 056 235

Omandatud osalused			
Sidusettevõtte nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Baltinfra OÜ	25	28.09.2016	625
Küütri Holding OÜ	50	28.07.2016	1 250

2016.a. soetati osalus 50% Küütri Holding OÜ-s soetusmaksumuses 1 250 eurot ja Baltinfra OÜ soetusmaksumuses 625 eurot. Balti Haldusgrupp OÜ osalus vähenes 25%-lt 14%-ni.

2015.a. soetati osalused: Lelle 22 Holding OÜ-s soetusmaksumusega 1 118 eurot, SIA Latvia Profolios soetusmaksumusega 700 eurot, Tina Invest OÜ-s soetusmaksumusega 625 eurot, Balti Haldusgrupp OÜ-s soetusmaksumusega 625 eurot.

2015.a. kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil

Fohler Invest OÜ -1 319 EUR
 Tristar Assets OÜ 1 444 EUR
 Primus Balticum OÜ 585 734 EUR
 Movie Invest OÜ 24 204 EUR
 Lelle 22 Holding OÜ -763 108 EUR
 SIA Latvia Profolio 0 EUR
 Tina Invest OÜ 128 EUR
 Balti Haldusgrupp OÜ 808 EUR

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2014	140 118	140 118
31.12.2015	140 118	140 118
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2015	140 118	140 118
Soetamine	1 659	1 659
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-113 959	-113 959
31.12.2016	27 818	27 818

Nobili Kinnisvara OÜ osalused seisuga 31.12.2016

Livadia Invest OU 12,4%. 735 eurot
 Tohu Arendus OU 16,0% 24 400 eurot
 Optimum Investments OÜ 16,0% 1 024 eurot
 Keemia Holding OÜ 10,25% 257 eurot
 Balti Haldusgrupp OÜ 14% 350 eurot

Soetati 2016.a.

Metalli 3 OÜ 12% 339 eurot
 Keemia Holding OÜ 10,25% 257 eurot

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.

Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	4 483 666	1 779 851	2 703 815	0	3,5-5%	EUR	2017-2018	4,22
Intressinõuded	279 047	279 047	0	0				4,22
Kokku muud nõuded	4 762 713	2 058 898	2 703 815	0				

	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	2016-218	4,22
Intressinõuded	224 318	224 318	0	0				4,22
Kokku muud nõuded	2 540 480	2 073 790	466 690	0				

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	209 000
31.12.2016	209 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	68 916	19 438
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-29 676	-300

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015					
Soetusmaksumus	236 860	236 860	41 787	96 504	375 151
Akumuleeritud kulum	-76 617	-76 617	-31 170	0	-107 787
Jääkmaksumus	160 243	160 243	10 617	96 504	267 364
Amortisatsioonikulu	-19 236	-19 236	-4 020	0	-23 256
Müügid	-113 700	-113 700	0	0	-113 700
Ümberliigitamised	0	0	0	-96 504	-96 504
Ümberliigitamised varudega	0	0	0	-96 504	-96 504
31.12.2016					
Soetusmaksumus	65 527	65 527	41 787	0	107 314
Akumuleeritud kulum	-38 220	-38 220	-35 190	0	-73 410
Jääkmaksumus	27 307	27 307	6 597	0	33 904

Lisa 12 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising AS	29 585	29 585	0	0	2,21%,6 kuu euribor+1,99	EUR	2019
Kapitalirendikohustised kokku	29 585	29 585	0	0			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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
Kapitalirendikohustised kokku	30 738	1 153	29 585	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Masinad ja seadmed	29 792	47 660
Kokku	29 792	47 660

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	68 919	19 438
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	12 159	4 602
1-5 aasta jooksul	7 200	4 602
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	209 000	209 000
Kokku	209 000	209 000

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	-3 574	-9 724
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	0	-16 425

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	3 789 926	2 133 622	1 656 304	0	5%	EUR	tähtajatu	22
Pikaajalised laenud kokku	3 789 926	2 133 622	1 656 304	0				
Kapitalirendikohustised kokku	29 585	29 585	0	0				12
Laenukohustised kokku	3 819 511	2 163 207	1 656 304	0				
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	3 267 342	1 485 342	1 782 000	0	3-5%	EUR	tähtajatu	22
Pikaajalised laenud kokku	3 267 342	1 485 342	1 782 000	0				
Kapitalirendikohustised kokku	30 738	1 153	29 585	0				12
Laenukohustised kokku	3 298 080	1 486 495	1 811 585	0				

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

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	41 462	41 462	0	0	
Võlad töövõtjatele	5 500	5 500	0	0	
Maksuvõlad	8 472	8 472	0	0	5
Muud võlad	206 039	206 039	0	0	
Intressivõlad	204 560	204 560	0	0	22
Muud viitvõlad	1 479	1 479	0	0	
Saadud ettemaksed	1 892	1 892	0	0	
Muud saadud ettemaksed	1 892	1 892	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	263 365	263 365	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	17 362	17 362	0	0	
Võlad töövõtjatele	5 500	5 500	0	0	
Maksuvõlad	2 787	2 787	0	0	5
Muud võlad	86 987	86 987	0	0	
Intressivõlad	85 508	85 508	0	0	22
Muud viitvõlad	1 479	1 479			
Saadud ettemaksed	3 234	3 234	0	0	
Muud saadud ettemaksed	3 234	3 234	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	115 870	115 870	0	0	

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 076 414	2 896 853
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	769 104	724 213
Kokku tingimuslikud kohustised	3 845 518	3 621 066

Aruandeaastal dividende ei makstud (2015: 563 798 eurot)

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osaühingu miinimumkapital on 2 556 eurot ja maksimumkapital on 10 000 eurot.		

Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	421 920	653 108
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	421 920	653 108
Kokku müügitulu	421 920	653 108
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara konsultatsioonid	353 002	633 670
Üüri- ja haldustulud	68 918	19 438
Kokku müügitulu	421 920	653 108

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Kinnisvara investingu haldus- ja kindlustuskulud	-5 685	-2 615
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 685	-2 615

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	-23 100	0
Mitmesugused bürookulud	-12 644	-17 188
Lähetuskulud	0	-2 534
Koolituskulud	-8 000	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 180	-12 219
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	-64	0
Konsultatsioonikulud	-175 538	-297 319
Muud	-82 389	-41 563
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-313 915	-370 823

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	-69 061	-168 806
Sotsiaalmaksud	-1 010	0
Kokku tööjõukulud	-70 071	-168 806
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	2 668 564	1 905 154	1 098 028	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 053 045	2 099 667	552 014	2 062 371

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Tütarettevõtjad	0	0	0	3 500	0	0	0
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	1 252 870	459 830	1 906 623	1 333 343	3-5%	EUR	2017-2018

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
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

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 840	408 321	104 700	451 800

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	69 061	168 806

Raamatupidamiskohustuslane on 2016.a.arvestanud tegev- ja kõrgemale juhtkonnale töötasu 69 061 eurot (2015:168 806). Ettevõtte omanik on mitteresident ja töötab välismaal,siis tema töötasult makse Eestis ei maksta.

Nõuded sidusettevõtjate vastu 4 559 042 (s.h.laen 4 428 838,intress 130 204) 2015: 1 098 028 eurot(s.h.laen 1 054 034 ,intress 43 994)

Kohustised 4 004 821 (s.h.laen 3 785 617,intress 203 363) 2015: 2 062 371 (s.h. laen 1 852 880,intress 209 491)

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.07.2018

Nobili Kinnisvara OÜ (registrikood: 11219641) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TRIINU REINOLD	Juhatuse liige	09.07.2018
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Nobili Kinnisvara OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Nobili Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Nobili Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2016 on kajastatud investering sidusettevõtjasse SIA Latvia Portfolio summas 236 tuh. eurot. Ettevõtte 2016. a. kasumiaruandes on kajastatud kapitaliosaluse kahjum nimetatud sidusettevõtja osadelt summas 40 tuh. eurot. Auditi käigus ei saanud me piisavat tõendusmaterjali sidusettevõtja SIA Latvia Portfolio finantsandmete kohta. Seetõttu ei saa me avaldada arvamust nimetatud sidusettevõtja osade kajastamise õigsuse kohta ettevõtte raamatupidamise aastaaruandes.

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2016 on kajastatud kinnisvarainvesteeringud bilansilises maksumuses 209 tuh. eurot. Vastavalt kehtivatele arvestusprintsipidele kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglaselt väärtuses. Auditi käigus ei esitatud meile tõendusmaterjali kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta, mistõttu kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31. detsember 2016 võib olla erinev õiglasest väärtusest.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõtte sõltumatud kooskõlas kutsete arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknab raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

10. juuli 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Nobili Kinnisvara OÜ (registrikood: 11219641) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	10.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 621 066
Aruandeaasta kasum (kahjum)	224 452
Kokku	3 845 518
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 845 518
Kokku	3 845 518

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 621 066
Aruandeaasta kasum (kahjum)	224 452
Kokku	3 845 518

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	353002	83.67%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	68918	16.33%	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