

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Nobili Kinnisvara OÜ

registrikood: 11219641

tänavatalu 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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 9 Muud nõuded	12
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 12 Kasutusrent	13
Lisa 13 Laenukohustised	14
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 16 Osakapital	16
Lisa 17 Müügitulu	16
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 20 Tööjõukulud	17
Lisa 21 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

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

on 2 556 euroti ja osakapital kuulub ühele osanikule..

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

Aruandeaastal ja 2016.a.oli Osaühingul 1 töötaja .

Osaühingu juhatus on 1-liikmeline. Juhatusel ja omanikule maksti 2017.a.töötasu 81 061 eurot, 2016: 69 061 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

2017.a. müügikäive 464 513 EUR ;2016.a. 421 920 EUR

2017.a. Kahjum/kasum 1 504 236 EUR ; 2016.a 224 452 EUR.

	2017	2016	Tegevusaruandes esitatud finanstnäitajate leidmisel kasutatud valemid:
Käive ja kasum			
Käibe kasv	10,10%	-35,4%	Käibekasv(%)=(müügitulu 2017-müügitulu 2016)/müügitulu 2016*100
Brutokasumimäär	-23,28%	18,61%	• Brutokasumimäär(%)= brutokasum/müügitulu*100
Puhaskasumimäär	323,83%	32,27%	• Puhaskasumimäär(%)=aruandeaasta puhaskasum/müügitulu*100
Rahavoo juhtimine			
Käibekapitali osakaal käibest	-31,92%	1216,1%	• Käibekapitali osakaal käibest (%)= (käibevara-lühiajalised kohustused) /müügitulu*100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,95	2,12	• Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(kordades)= käibevara/lühiajalised kohustused
Varad ja tootlus			
Omakapitali osakaal	52,21%	47,94%	• Omakapitali osakaal (%)=omakapital kokku/kohustused ja omakapital kokku*100
Omakapitali tootlus (ROE)	28,10%	5,83%	• Omakapitali tootlus(ROE)(%)= aruandeaasta puhaskasum/omakapital kokku*100
Hõivatud kapitali tootlus (ROCE)	15,34%	2,92%	• Hõivatud kapitali tootlus(ROCE)(%)= aruandeaasta puhaskasum/ intressikandvad kohustused+omakapital)*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	318 775	183 123	2
Nõuded ja ettemaksed	1 929 356	2 083 635	3
Varud	746 909	631 342	4
Kokku käibevarad	2 995 040	2 898 100	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 965 984	2 058 570	6,7
Finantsinvesteeringud	840 523	27 817	8
Nõuded ja ettemaksed	3 166 256	2 703 815	3
Kinnisvarainvesteeringud	268 000	209 000	10
Materiaalsed põhivarad	16 388	33 904	11
Kokku põhivarad	7 257 151	5 033 106	
Kokku varad	10 252 191	7 931 206	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 699 705	2 163 207	13
Võlad ja ettemaksed	443 617	263 365	14
Kokku lühiajalised kohustised	3 143 322	2 426 572	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 756 303	1 656 304	13
Kokku pikaajalised kohustised	1 756 303	1 656 304	
Kokku kohustised	4 899 625	4 082 876	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	16
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 845 518	3 621 066	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 504 236	224 452	
Kokku omakapital	5 352 566	3 848 330	
Kokku kohustised ja omakapital	10 252 191	7 931 206	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	464 513	421 920	17
Muud äritulud	53	71 960	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 470	-5 685	18
Mitmesugused tegevuskulud	-422 736	-313 915	19
Tööjõukulud	-82 071	-70 071	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-20 503	-23 256	11
Muud ärikulud	-36 917	-2 454	
Ärikasum (kahjum)	-108 131	78 499	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-173	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 499 469	63 352	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	98 318	83 151	
Intressitulud	173 158	123 941	
Intressikulud	-158 578	-124 168	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-150	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 504 236	224 452	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 504 236	224 452	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Nobili Kinnisvara OÜ 2017. 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 lühendatud aruande.

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 algsele arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasiseid kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nobili Kinnisvara OÜ ei koosta konsolideeritud aruannet, sest koos tütar-ettevõtjatega ei moodustu väikest konsolideerimisgruppi.

Nõuded ja ettemaksud

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 allahindluse summa 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 algsele 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 ostenud 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 remondikuludid 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Arveldusarvel	318 775	183 123
Kokku raha	318 775	183 123

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	43 910	43 910	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	43 910	43 910	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23 985	23 985	0	0	5
Muud nõuded	5 025 154	1 858 898	3 166 256	0	
Laenunõuded	4 798 120	1 631 864	3 166 256		9
Intressinõuded	227 034	227 034	0	0	9
Ettemaksed	800	800	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	800	800	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	1 763	1 763	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 095 612	1 929 356	3 166 256	0	

	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	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Müügiks ostetud kaubad	746 909	631 342
Müügiks ostetud kinnistu	746 909	631 342
Kokku varud	746 909	631 342

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	9 923	0	8 161
Üksikisiku tulumaks	0	50	0	50
Erisoodustuse tulumaks	0	1 353	0	66
Sotsiaalmaks	0	190	0	190
Kohustuslik kogumispension	0	5	0	5
Ettemaksukonto jääk	23 985		13 913	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23 985	11 521	13 913	8 472

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12041412	Colonna Kinnisvara OÜ Eesti	Eesti	Maaklerteenus, esindusteenus ja kinnisvaraala 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	31.12.2016	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
Dominordic OÜ	2 335	-2 335	0
Colonna Kinnisvara OÜ	0	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 335	-2 335	0

Colonna Kinnisvara OÜ ja Colonna Varahaldus OÜ on Colonna Capital tütarettevõtted.

Kuna Colonna Capitali omakapital on negatiivne, siis on osalus hinnatud nulli ja arvestust peetakse bilansiväliselt. Dominordic OÜ on hinnatud nulli. Ettevõtte on kustutatud 11.05.2018

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
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
12985432	Baltinfra OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	25	25
14088984	Küütri Holding OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	50	50
14300409	Office Building Holding OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	0	25
14359532	Masina Holding OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2017
Fohler Invest OÜ	15 567	0	1 399	0	16 966
Tristar Assets OÜ	33 333	0	1 839	0	35 172
Primus Balticum OÜ	1 312 925	0	417 708	0	1 730 633
Movie Invest OÜ	102 184	0	10 529	0	112 713
Lelle 22 Holding OÜ	354 636	0	733 399	-920 513	167 522
SIA Latvia Profolio	235 715	0	268 322	0	504 037
Tina Invest OÜ	0	0	0	0	0
Baltinfra OÜ	625	0	-93	0	532
Küütri Holding OÜ	1 250	0	66 366	329 541	397 157
Office Building Holding OÜ	0	627	0	0	627
Masina Holding OÜ	0	625	0	0	625
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 056 235	1 252	1 499 469	-590 972	2 965 984

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Masina Holding OÜ	25	25.10.2017	625
Office Building Holding OÜ	25	25.07.2017	627

2016.a.soetati osalus 25% Masina Holding OÜ-s soetusmaksumuses 625 eurot ja Office Building Holding OÜ osalus 25% soetusmaksumuses 625 eurot.

2016.a.soetati osalus 50% Kūūtri Holding OÜ-s soetusmaksumuses 1 250 eurot ja Baltinfra OÜ soetusmaksumuses 625 eurot.

2016.a.kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil

Fohler InvestOÜ -509 EUR

Tristar AssetsOÜ -2 811 EUR

Primus BalticumOÜ -91 660 EUR

Movie Invest OÜ 3 764 EUR

Lelle 22 Holding OÜ 196 114 EUR

SIA Latvia Profolio -39 985 EUR

Tina Invest OÜ -753 EUR

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	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
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2016	27 818	27 818
Soetamine	813 729	813 729
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 024	-1 024
31.12.2017	840 523	840 523

Nobili Kinnisvara OÜ osalused seisuga 31.12.2017

Livadia Invest OU 12,4%. 735 eurot

Tohu Arendus OU 16,0% 48 400 eurot

Keemia Holding OÜ 10,25% 257 eurot

Balti Haldusgrupp OÜ 14% 350 eurot

Metalli 3 OÜ 13,56% 339 eurot

Keemia Holding OÜ 10,25% 257 eurot

Soetati 2017.a.

Pirita tee Holding OÜ 16,67% 428 eurot

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

Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	4 798 120	1 631 864	3 166 256		4,5-5%,	EUR	2018	3,21
Intressinõuded	227 034	227 034	0	0				3,21
Kokku muud nõuded	5 025 154	1 858 898	3 166 256	0				

	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	3,21
Intressinõuded	279 047	279 047	0	0				3,21
Kokku muud nõuded	4 762 713	2 058 898	2 703 815	0				

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	209 000
31.12.2016	209 000
Ostud ja parendused	60 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 000
31.12.2017	268 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 189	68 916
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-31 416	-29 676

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015						
Soetusmaksumus	236 860	236 860	41 787	0	0	278 647
Akumuleeritud kulum	-76 617	-76 617	-31 170	0	0	-107 787
Jääkmaksumus	160 243	160 243	10 617	0	0	170 860
Amortisatsioonikulu	-19 236	-19 236	-4 020	0	0	-23 256
Müügid	-113 700	-113 700	0	0	0	-113 700
31.12.2016						
Soetusmaksumus	65 527	65 527	41 787	0	0	107 314
Akumuleeritud kulum	-38 220	-38 220	-35 190	0	0	-73 410
Jääkmaksumus	27 307	27 307	6 597	0	0	33 904
Ostud ja parendused	0	0	2 914	11 000	11 000	13 914
Amortisatsioonikulu	-16 380	-16 380	-4 123	0	0	-20 503
Müügid	-10 927	-10 927	0	0	0	-10 927
31.12.2017						
Soetusmaksumus	0	0	44 701	11 000	11 000	55 701
Akumuleeritud kulum	0	0	-39 313	0	0	-39 313
Jääkmaksumus	0	0	5 388	11 000	11 000	16 388

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	12 189	68 919
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	3 600	12 159
1-5 aasta jooksul	7 200	7 200
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	268 000	209 000

Kokku	268 000	209 000
--------------	----------------	----------------

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016
Kasutusrendikulu	-1 244	-3 574

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	4 456 008	2 699 705	1 756 303	0	5%	EUR	tähtajatu	21
Pikaajalised laenud kokku	4 456 008	2 699 705	1 756 303	0				
Laenukohustised kokku	4 456 008	2 699 705	1 756 303	0				
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	3 789 926	2 133 622	1 656 304	0	5%	EUR	tähtajatu	21
Pikaajalised laenud kokku	3 789 926	2 133 622	1 656 304	0				
Kapitalirendikohustised kokku	29 585	29 585	0	0				
Laenukohustised kokku	3 819 511	2 163 207	1 656 304	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)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	32 024	32 024	0	0	
Võlad töövõtjatele	5 500	5 500	0	0	
Maksuvõlad	11 521	11 521	0	0	5
Muud võlad	362 033	362 033	0	0	
Intressivõlad	362 033	362 033	0	0	21
Saadud ettemaksed	31 260	31 260	0	0	
Muud saadud ettemaksed	31 260	31 260	0	0	
Muud võlad	1 279	1 279	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	443 617	443 617	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud 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	21
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	

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 279 803	3 076 414
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 069 951	769 104
Kokku tingimuslikud kohustised	5 349 754	3 845 518

Aruandeaastal ja 2016.a.dividende ei makstud.

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osaühingu miinimumkapital on 2 556 eurot ja maksimumkapital on 10 000 eurot.		

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	464 513	421 920
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	464 513	421 920
Kokku müügitulu	464 513	421 920
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara konsultatsioonid	452 324	353 002
Üüri- ja haldustulud	12 189	68 918
Kokku müügitulu	464 513	421 920

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Kinnisvara investingu haldus- ja kindlustuskulud	-10 470	-5 685
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 470	-5 685

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	-8 022	-23 100
Mitmesugused bürookulud	-59 194	-12 644
Lähetuskulud	-1 699	0
Koolituskulud	-16 782	-8 000
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 911	-12 180
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-3 769	-64
Konsultatsioonikulud	-246 677	-175 538
Muud	-81 682	-82 389
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-422 736	-313 915

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-81 061	-69 061
Sotsiaalmaksud	-1 010	-1 010
Kokku tööjõukulud	-82 071	-70 071
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Raamatupidamiskohustuslane on 2017.a.arvestanud tegev- ja kõrgemale juhtkonnale töötasu 81 061 eurot (2016:69 061). Ettevõtte omanik on mitteresident ja töötab välismaal, siis tema töötasult makse Eestis ei maksta.

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	3 422 114	1 988 067	2 668 564	1 905 154
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	228 295	2 824 974	2 053 045	2 099 667

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
Sidusettevõtjad	1 119 770	33 949	99 999	0	3-5%	EUR	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	14 500	152 471	666 082	0	3-5%	EUR	2018

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

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	464 513	15 840	408 321

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	81 061	69 061

Raamatupidamiskohustuslane on 2017.a.arvestanud tegev- ja kõrgemale juhtkonnale töötasu 81 061 eurot (2016:69 061). Ettevõtte omanik on mitteresident ja töötab välismaal,siis tema töötasult makse Eestis ei maksta.

Nõuded seotud osapoolte vastu 3 422 114 (s.h.laen 3 298 380,intress 123 734)

2016: 4 559 042 eurot(s.h.laen 4 428 838 ,intress 130 204)

Kohustised 4 813 041 (s.h.laen 4 451 008,intress 362 033) 2016: 4 004 821 (s.h. laen 3 874 617,intress 130 204)

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.01.2019

Nobili Kinnisvara OÜ (registrikood: 11219641) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TRIINU REINOLD	Juhatuse liige	09.01.2019
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 2017 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Nobili Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2017 on kajastatud investering sidusettevõtjasse SIA Latvia Portfolio summas 504 tuh. eurot. Ettevõtte 2017. a. kasumiaruandes on kajastatud kapitaliosaluse kasum nimetatud sidusettevõtja osadelt summas 268 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.

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 ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 lahkneb 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.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus”, oli meie auditi ulatus piiratud. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on lõigus ”Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast 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 märkimisväärset 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

Auditorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

09. jaanuar 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Nobili Kinnisvara OÜ (registrikood: 11219641) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	09.01.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 845 518
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 504 236
Kokku	5 349 754
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 349 754
Kokku	5 349 754

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 845 518
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 504 236
Kokku	5 349 754

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimiselane nõustamine	70221	452324	97.38%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12189	2.62%	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