

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Nobili Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 11219641

**tänavanimi:** Tartu mnt 14

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10117

**telefon:** +372 51979266

**e-posti adress:** info@colonna.ee

## Sisukord

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                      | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                        | 5  |
| Bilanss                                             | 5  |
| Kasumiaruanne                                       | 6  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                  | 7  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                           | 7  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                         | 12 |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad             | 13 |
| Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 13 |
| Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad             | 13 |
| Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad             | 14 |
| Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud           | 15 |
| Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud                     | 16 |
| Lisa 9 Materiaalsed põhivarad                       | 17 |
| Lisa 10 Kasutusrent                                 | 17 |
| Lisa 11 Laenukohustised                             | 18 |
| Lisa 12 Võlad ja ettemaksed                         | 19 |
| Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad           | 19 |
| Lisa 14 Osakapital                                  | 19 |
| Lisa 15 Müügitulu                                   | 20 |
| Lisa 16 Muud äritulud                               | 20 |
| Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused         | 20 |
| Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud                   | 21 |
| Lisa 19 Tööjõukulud                                 | 21 |
| Lisa 20 Seotud osapooled                            | 21 |
| Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva            | 23 |
| Aruande allkirjad                                   | 24 |
| Vandeauditori aruanne                               | 25 |

## Tegevusaruanne

Nobili Kinnisvara OÜ (edaspidi ka Ettevõtte) peamisteks tegevusaladeks on äri- ja juhtimisalane nõustamine, finantsinvesteeringud ja kinnisvara rent.

Seisuga 31.12.2019 omas Ettevõtte osalusi järgmistes ettevõtetes:

1. Colonna Capital OÜ 75%
2. Movie Invest OÜ 50%
3. Kүүtri Holding OÜ 50%
4. Tristar Assets OÜ 33,33%
5. Fohler Invest OÜ 33,25%
6. Primus Balticum OÜ 31.91%
7. Marsi 10 OÜ 30%
8. Baltinfra OÜ 25%
9. Latvia Portfolio SIA 25%
10. Office Building Holding OÜ 25%
11. Masina Holding OÜ 25%
12. Tina Invest OÜ 25%
13. Lelle 22 Holding OÜ 21.5%
14. Estonia Realty OÜ 20%

Aruandeaastal töötas Ettevõttes 1 töötaja (2018: 1 töötaja). Ettevõtte juhatuse on 1-liikmeline. Kokku arvestati Ettevõtte töötajale, juhatuse liikmele ja omanikule aruandeaastal tasusid koos maksudega 168 071 eurot (2018: 93 771 eurot),

Ajavahemikul 12. märtsist kuni 17. maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdase leviku tõttu eriolukord. Eriolukorrast tingitud ebamäärasuse mõju majandusele on ebaselge. Juhtkond eeldab, et nimetatud asjaolust tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Peamised suhtarvud:

|                                      | 2019       | 2018       |  |
|--------------------------------------|------------|------------|--|
| Müügitulu                            | 979 304    | 624 686    |  |
| Puhaskasum (-kahjum)                 | 742 898    | 1 118 207  |  |
|                                      |            |            |  |
| Käibevara                            | 354 338    | 75 873     |  |
| Varad kokku                          | 11 225 778 | 11 444 118 |  |
| Lühiajalised kohustused              | 68 349     | 8 397      |  |
| Omakapital                           | 7 213 671  | 6 470 773  |  |
|                                      |            |            |  |
| ROA                                  | 6,62%      | 9,62%      |  |
| ROE                                  | 10,30%     | 22,34%     |  |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 5,18       | 9,04       |  |
| Likviidsuskordaja                    | 5,18       | 9,04       |  |
|                                      |            |            |  |
| Kasutatud valemite kirjeldus         |            |            |  |

|                                      |                                           |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| Varade tootlus (ROA)                 | puhaskasum/keskmine varad kokku           |
| Omakapitali tootlus (ROE)            | puhaskasum/keskmine omakapital            |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | käibevarad/lühiajalised kohustused        |
| Likviidsuskordaja                    | (käibevara-varud)/lühiajalised kohustused |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019        | 31.12.2018        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 347 730           | 61 687            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 6 608             | 14 186            | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>354 338</b>    | <b>75 873</b>     |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 3 570 865         | 3 199 412         | 4       |
| Finantsinvesteeringud                        | 326 811           | 815 028           | 7       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 6 192 252         | 6 577 092         | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 580 000           | 573 000           | 8       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 201 512           | 203 713           | 9       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>10 871 440</b> | <b>11 368 245</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>11 225 778</b> | <b>11 444 118</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 68 349            | 8 397             | 12      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>68 349</b>     | <b>8 397</b>      |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 3 612 647         | 4 754 461         | 11      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 331 111           | 210 487           | 12      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>3 943 758</b>  | <b>4 964 948</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>4 012 107</b>  | <b>4 973 345</b>  |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556             | 2 556             | 14      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256               | 256               |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 6 467 961         | 5 349 754         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 742 898           | 1 118 207         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>7 213 671</b>  | <b>6 470 773</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>11 225 778</b> | <b>11 444 118</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019           | 2018             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 979 304        | 624 686          | 15      |
| Muud äritulud                               | 14 733         | 460 907          | 16      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -39 490        | -471 030         | 17      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -149 096       | -213 621         | 18      |
| Tööjõukulud                                 | -168 071       | -93 771          | 19      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -70 988        | -27 223          | 9       |
| Muud ärikulud                               | -1 215         | -51 359          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>565 177</b> | <b>228 589</b>   |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 25 872         | 0                | 5       |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | 345 581        | 732 419          | 6       |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 13 422         | 129 375          | 7       |
| Intressitulud                               | 288 692        | 252 513          |         |
| Intressikulud                               | -217 219       | -191 939         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -278 627       | -32 750          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>742 898</b> | <b>1 118 207</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>742 898</b> | <b>1 118 207</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Nobili Kinnisvara OÜ 2019. 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.

### Finantsvarad

Finantsvara jagatakse erinevateks rühmadeks ja kajastatakse vastavas rühmas vara arvelevõtmisel. Klassifitseerimine sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Juhtkond otsustab finantsvarade klassifitseerimise üle nende esmasel kajastamisel.

Ettevõtte esineb finantsvarasid, mida kajastatakse nõute ja laenude rühmas.

Finantsvarad võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud.

Edaspidi toimub finantsvarade arvestus alljärgnevalt:

- korrigeeritud soetusmaksumuses (nõuded ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud);
- õiglases väärtuses (finantsinvesteeringud, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav).
- soetusmaksumuse meetodil (finantsinvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta).

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev.

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

### Raha

Raha ja raha ekvivalendid sisaldab kassa, pangakontode ning kuni 3-kuuliste pangadeposiitide jääke.

### Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (välja arvatud sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul, kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses juhul, kui Ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul kui Ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb soetatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse seda õiglase väärtuses.

**Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad**

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõtte on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algsest 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**

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algsest arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete, mis on individuaalselt olulised, puhul hinnatakse väärtuse vähenemist iga objekti kohta eraldi. Ülejäänud nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina.

Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

**Varud**

Varuna kajastatakse edasimüügi eesmärgil soetatud või arendatavad maa ja hooned. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad sellised otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse.

Laenukasutuse kulutused kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse juhul kui varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul ja nende mõju varude soetusmaksumusele on oluline.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse üldjuhul kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Erandiks on kinnistud ja korteriomandid, mille soetusmaksumus kalkuleeritakse ja kirjendatakse kuluks iga objekti puhul eraldi.

Varud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimisväärtuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi äritegevuse kuluna.

**Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algsest 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). Bilansis kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. 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 akumulieeritud kulum.

**Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Materiaalse põhivarana kajastatakse varaobjekte, mida Ettevõtte kasutab enda majandustegevuses ning mille eeldatav kasulik eluiga on üle ühe aasta ja mille maksumus on vähemalt 2 000 eurot. Varad soetusmaksumusega alla 2 000 euro, kantakse kuludesse nende soetamisel ja edasist arvestust peetakse bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Materiaalse põhivara objekti valmistamise finantseerimiseks võetud laenu- ja kapitalirendi intressid kapitaliseeritakse antud varaobjekti soetusmaksumuses valmistamise perioodi jooksul. Pärast varaobjekti valmimist kajastatakse laenukasutuse kulutused kasumiaruandes perioodikuluna. Soetamisjärgselt kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb erineva kasuliku elueaga komponentidest, võetakse iga komponent arvele eraldi varaobjektina, millele määratakse eraldi amortisatsioonimäär, lähtudes vastava komponendi kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud lisatakse vara bilansilisele väärtusele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud materiaalse põhivaraga seotud kulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimise hetkel.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav Ettevõtte majandustegevuses ning lõpetatakse vara eemaldamisel kasutusest või klassifitseerimisel müügiotol põhivaraks. Kui täielikult amortiseerunud põhivara objekt on veel kasutuses, kajastatakse bilansis nii soetusmaksumust kui akumulieeritud kulumit seni, kuni vara on lõplikult kasutusest eemaldatud.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Erandiks on maa, mida ei amortiseerita. Põhivara rühmade eluead on järgmised:

- hooned ja rajatised – 50 aastat;
- mootorsõidukid ja seadmed – 5 kuni 10 aastat;
- muu materiaalne põhivara – 2,5 kuni 5 aastat.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad materiaalse põhivara bilansilise väärtuse langusele. Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest maksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes müüdü toodangu kulu ja/või üldhalduskulude kirjel.

Kord alla hinnatud varade jaoks tuleb igal järgmisel bilansipäeval hinnata, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Juhul kui see on tõenäoline, tuleb läbi viia uus vara väärtuse test. Kui väärtuse testi tulemusel selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tuleb varasem allahindlus tühistada ja vara bilansilist jääkmaksumust suurendada. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes müüdü toodangu kulu ja/või üldhalduskulude vähendamisena.

Materiaalse põhivara objekti kajastamine bilansis lõpetatakse vara võõrandamisel või kasutusest eemaldamisel. Kasum või kahjum põhivara kajastamise lõpetamisest esitatakse kasumiaruandes muude äritulude ja muude ärikulude koossesius.

**Rendid**

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina. Ettevõttes ei toimunud aruandeaastal kapitalirenditehingud ja bilansipäeva seisuga puuduvad kapitalirendi tingimustel soetatud varad.

**Ettevõtte rendileandjana**

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks (ehk intressimakseteks). Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

**Ettevõtte rentnikuna**

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara kajastatakse alates lepingu jõustumisest bilansis õiglases väärtuses või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Kapitalirendi tehinguga soetatud materiaalse põhivara või kinnisvarainvesteeringute kulumit

kajastatakse sarnaselt Ettevõttele endale kuuluva materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringutega. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (ehk intressimakseteks) ja rendikohustuse põhiosa vähendamiseks. Finantskulu jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksud kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

### **Finantskohustised**

Finantskohustised võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste 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.

Kohustisi liigitatakse lühiajalisteks kui nende tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või Ettevõttele pole tingimusteta õigust kohustuse tasumise edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansi kuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu. Kõik ülejäänud varad ja kohustused on näidatud pikaajalistena.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse kui kohustis on tasutud, tühistatud või tasumise tähtaeg on aegunud.

### **Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustisi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldisi ei moodustata tulevikus aset leidvate tegevskahjumite katteks.

Eraldised vaadatakse üle iga aruandeperioodi lõpul ja korrigeeritakse lähtudes selle hetke parimast hinnangust. Eraldiste moodustamisega seotud kulu kajastatakse kasumiaruandes ärikuludes.

Eraldisi kasutatakse ainult nende kulutuste katmiseks, mille jaoks need olid moodustatud.

Muud võimalikud või olemasolevad kohustised, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

### **Tulud**

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

#### **Tulu kinnisvara müügist**

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega.

#### **Tulu muude kaupade müügist**

Kaupade müügi tulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale, ning juhul, kui müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

#### **Tulu teenuste müügist**

Teenuse müügi tulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Kinnisvara renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

**Kulud**

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes samadel perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

**Maksustamine**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividend jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

**Seotud osapooled**

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks järgmised tehingupartnered:

- Ettevõtted, millel on valitsev või oluline mõju Ettevõtte üle;
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;
- Eelmainitud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu) ning nende isikute valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2019       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 1 540            | 1 540                             | 0                   | 0           |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 1 540            | 1 540                             | 0                   | 0           |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 6 063 751        | 0                                 | 6 063 751           | 0           | 20      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 143              | 143                               | 0                   | 0           | 3       |
| Muud nõuded                        | 131 206          | 2 705                             | 128 501             | 0           |         |
| Laenunõuded                        | 89 861           | 0                                 | 89 861              | 0           |         |
| Intressinõuded                     | 38 645           | 5                                 | 38 640              | 0           |         |
| Viitlaekumised                     | 2 700            | 2 700                             | 0                   | 0           |         |
| Ettemaksed                         | 2 220            | 2 220                             | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 2 220            | 2 220                             | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>6 198 860</b> | <b>6 608</b>                      | <b>6 192 252</b>    | <b>0</b>    |         |

  

|                                    | 31.12.2018       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 6 237 976        | 12 000                            | 6 225 976           | 0           | 20      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 424            | 1 424                             | 0                   | 0           | 3       |
| Muud nõuded                        | 351 716          | 600                               | 351 116             | 0           |         |
| Laenunõuded                        | 315 861          | 0                                 | 315 861             | 0           |         |
| Intressinõuded                     | 35 255           | 0                                 | 35 255              | 0           |         |
| Viitlaekumised                     | 600              | 600                               | 0                   | 0           |         |
| Ettemaksed                         | 162              | 162                               | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 162              | 162                               | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>6 591 278</b> | <b>14 186</b>                     | <b>6 577 092</b>    | <b>0</b>    |         |

Seisuga 31.12.2019 sisaldavad nõuded seotud osapoolte vastu laenunõuded summas 5 793 533 eurot (31.12.2018: 6 014 965 eurot) ja intressinõudeid summas 270 218 eurot (31.12.2018: 223 011 eurot), vt. lisa 19

Antud laenud kannavad intressi 3-8,2% (2018: sama) ning alusvaluutaks on euro. Laenunõuete maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates laenuandja poolt vastavasisulise nõude esitamisest. Vastavalt kokkuleppele ei esita Ettevõtte nõuet laenusummade tagastamiseks 2020. aastal.

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2019 |               | 31.12.2018   |            |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|--------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg     | Ettemaks     | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 0          | 11 089        | 708          | 0          |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 50            | 0            | 50         |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0          | 323           | 0            | 351        |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 548           | 0            | 483        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 5             | 0            | 5          |
| Ettemaksukonto jääk                           | 143        |               | 716          |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>143</b> | <b>12 015</b> | <b>1 424</b> | <b>889</b> |

### Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

|                                                           | 31.12.2019       | 31.12.2018       | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad                          | 25 872           | 0                | 5       |
| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad                          | 3 544 993        | 3 199 412        | 6       |
| <b>Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse</b> | <b>3 570 865</b> | <b>3 199 412</b> |         |

### Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                       |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|-----------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala        | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                       | 31.12.2018       | 31.12.2019 |
| 12044178                                               | Colonna Capital OÜ     | Eesti      | Valdusfirmade tegevus | 75               | 75         |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:                     |            |                                              |               |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------|---------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                        | 31.12.2018 | Kasum(kahjum)<br>kapitaliosaluse<br>meetodil | 31.12.2019    |
| Colonna Capital OÜ                                                            | 0          | 25 872                                       | 25 872        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate<br/>aktsiad ja osad, eelmise<br/>perioodi lõpus</b> | <b>0</b>   | <b>25 872</b>                                | <b>25 872</b> |

Investeeringud tütarettevõtjasse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

2018. aastal kajastati kapitaliosaluse meetodil arvestataud kasumeid ja kahjumeid bilansiväliselt kuna tütarettevõtja omakapital oli negatiivne.

## Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019 |                            |            |                           |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|---------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus     | Asukohamaa | Põhitegevusala            | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                            |            |                           | 31.12.2018       | 31.12.2019 |
| 12407540                                                     | Movie Invest OÜ            | Eesti      | Kinnisvara rent ja haldus | 50               | 50         |
| 14088984                                                     | Küütri Holding OÜ          | Eesti      | Kinnisvara rent ja haldus | 50               | 50         |
| 11690924                                                     | Tristar Asets OÜ           | Eesti      | Kinnisvara rent ja haldus | 33.33            | 33.33      |
| 11429597                                                     | Fohler Invest OÜ           | Eesti      | Kinnisvara rent ja haldus | 33.25            | 33.25      |
| 11746524                                                     | Primus Balticum OÜ         | Eesti      | Valdusfirmade tegevus     | 31.91            | 31.91      |
| 12578448                                                     | Marsi 10 OÜ                | Eesti      | Kinnisvara rent ja haldus | 30               | 30         |
| 12985432                                                     | Baltinfra OÜ               | Eesti      | Kinnisvara rent ja haldus | 25               | 25         |
| 40103930815                                                  | Latvia Portfolio SIA       | Eesti      | Kinnisvara rent ja haldus | 25               | 25         |
| 14359532                                                     | Masina Holding OÜ          | Eesti      | Kinnisvara rent ja haldus | 25               | 25         |
| 14300409                                                     | Office Building Holding OÜ | Eesti      | Kinnisvara rent ja haldus | 25               | 25         |
| 12937456                                                     | Tina Invest OÜ             | Eesti      | Kinnisvara rent ja haldus | 25               | 25         |
| 12786616                                                     | Lelle 22 Holding OÜ        | Eesti      | Kinnisvara rent ja haldus | 21.50            | 21.50      |
| 14414372                                                     | Estonia Realty OÜ          | Eesti      | Kinnisvara rent ja haldus | 20               | 20         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon          |            |                                              |            |
|-------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                            | 31.12.2018 | Kasum(kahjum)<br>kapitaliosaluse<br>meetodil | 31.12.2019 |
| Movie Invest OÜ                                                   | 121 506    | -39 835                                      | 81 671     |
| Küütri Holding OÜ                                                 | 225 171    | 36 401                                       | 261 572    |
| Tristar Asets OÜ                                                  | 45 372     | 26 846                                       | 72 218     |
| Fohler Invest OÜ                                                  | 19 582     | 295                                          | 19 877     |
| Primus Balticum OÜ                                                | 1 384 414  | -131 906                                     | 1 252 508  |
| Marsi 10 OÜ                                                       | 231 117    | 9 750                                        | 240 867    |
| Baltinfra OÜ                                                      | 434        | -434                                         | 0          |
| Latvia Portfolio SIA                                              | 537 424    | 84 928                                       | 622 352    |
| Masina Holding OÜ                                                 | 16 765     | 1 983                                        | 18 748     |
| Office Building Holding OÜ                                        | 37 228     | 169 146                                      | 206 374    |
| Tina Invest OÜ                                                    | 148 406    | 7 009                                        | 155 415    |
| Lelle 22 Holding OÜ                                               | 327 365    | 123 763                                      | 451 128    |
| Estonia Realty OÜ                                                 | 104 628    | 57 635                                       | 162 263    |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad<br>ja osad, eelmise perioodi lõpus | 3 199 412  | 345 581                                      | 3 544 993  |

2018

Muude muutustena on kajastatud Küütri Holding OÜ osakapitali vähendamine summas 329 541 eurot ja suurendamine summas 50 eurot ning Latvia Portfolio SIA -lt saadud dividendid summas 170 000 eurot. Tehingutest tekkinud nõuded sidusettevõtjate vastu on kajastatud aruandeperioodi laenuõuetena.

21.02.2018 omandas Nobili Kinnisvara OÜ 20%-lise osaluse ettevõttes Estonia Realty OÜ.

Sidusettevõtjate kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumid ja kahjumid moodustasid 2018. aastal 732 419 eurot, sh.

Movie Invest OÜ kasum 8 793 eurot  
 Kүүtri Holding OÜ kasum 157 505 eurot  
 Tristar Assets OÜ kasum 10 200 eurot  
 Fohler Invest OÜ kasum 2 616 eurot  
 Primus Balticum OÜ kahjum -346 219 eurot  
 Marsi 10 OÜ kasum 231 117 eurot  
 Baltinfra OÜ kahjum -98 eurot  
 Latvia Portfolio SIA kasum 203 387 eurot  
 Masina Holding OÜ kasum 16 140 eurot  
 Office Building Holding OÜ kasum 36 601 eurot  
 Tina Invest OÜ kasum 148 406 eurot  
 Lelle 22 Holding OÜ kasum 159 843 eurot  
 Estonia Realty OÜ kasum 104 128 eurot.

## Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                           |                 |               | Kokku          |
|-------------------------------------------|-----------------|---------------|----------------|
|                                           | Aktsiad ja osad | Võlakirjad    |                |
| <b>31.12.2017</b>                         | 840 523         | 0             | 840 523        |
| Soetamine                                 | 321 531         | 0             | 321 531        |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -468 000        | 0             | -468 000       |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 120 975         | 0             | 120 975        |
| Muud                                      | -1              | 0             | -1             |
| <b>31.12.2018</b>                         | <b>815 028</b>  | <b>0</b>      | <b>815 028</b> |
| Kajastatud soetusmaksumuse meetodil       | 815 028         | 0             | 815 028        |
|                                           |                 |               |                |
|                                           |                 |               | Kokku          |
|                                           | Aktsiad ja osad | Võlakirjad    |                |
| <b>31.12.2018</b>                         | 815 028         | 0             | 815 028        |
| Soetamine                                 | 0               | 71 000        | 71 000         |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -199 124        | 0             | -199 124       |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | -2 408          | 3 549         | 1 141          |
| Muud                                      | -361 234        | 0             | -361 234       |
| <b>31.12.2019</b>                         | <b>252 262</b>  | <b>74 549</b> | <b>326 811</b> |
| Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses | 0               | 74 549        | 74 549         |
| Kajastatud soetusmaksumuse meetodil       | 252 262         | 0             | 252 262        |

Investeeringud aktsiatesse ja osaldesse on kajastatud soetusmaksumuses, sest osad ei ole aktiivsel turul kaubeldavad ja nende õiglast väärtust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega mõõta.

Investeeringud võlakirjadesse on kajastatud õiglases väärtuses kuna Ettevõtte ei ole kindel, kas ta kavatseb võlainstrumenti lunastustähtjani hoida ning on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega.

Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 on pikaajaliste finantsinvesteeringutena aktsiatesse ja osadesse kajastatud osalused järgmistes ettevõtetes:

16.67% Pirita Tee Holding OÜs (31.12.2018: sama)  
 16% Tohu Arendus OÜs (31.12.2018: sama)  
 13.46% Balti Haldusgrupp OÜs (31.12.2018: sama)  
 13.56% Metalli 3 OÜs (31.12.2018: sama)  
 10.5% Keemia Holding OÜs (31.12.2018: sama)  
 5% Lökke Holding OÜs (31.12.2018: 7.56%)

2019

Aruandeaastal võõrandas Ettevõtte osalusi järgmistes ettevõtetes:

12.17% osaluse Livadia Invest OÜs  
 10% osaluse Lätis asuvas ettevõttes Valdemara 8 SIA  
 2.56% osaluse Lökke Holding OÜ

19. detsembril 2019 soetas Ettevõtte 71 Inbank AS allutatud võlakirja. Võlakirjad on noteeritud Nasdaq, Tallinna börsil võlakirjade nimekirjas ning esindavad Inbank AS tagamata võlakohustust võlakirjaomaniku ees. Võlakirjade aastane intressimäär on 6% ja lunastustähtaeg 19. detsember 2029.

Pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt saadi aruandeaastal dividende summas 12 281 eurot.

2018

Aruandeaastal omandas Ettevõtte järgmised osalused:

10% osalus Lätis asuvas ettevõttes Valdemara 8 SIA,  
 5% osalus ettevõttes Lökke Holding OÜ,  
 6.72% osalus ettevõttes Vikerlase Holding OÜ.

Aruandeaastal müüs Ettevõtte talle kuuluva osaluse Vikerlase Holding OÜs.

Aruandeaastal hindas Ettevõtte alla investeeringut ettevõttes Tohu Arendus OÜ. Kahjum allahindlusest on kajastatud kasumiaruandes finantskuluna.

Pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt saadi aruandeaastal dividende summas 8 400 eurot.

## Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |         |
|-------------------------------------------|---------|
|                                           |         |
| <b>31.12.2017</b>                         | 268 000 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -44 288 |
| Müügid                                    | -57 000 |
| Ümberliigitamised                         | 406 288 |
| <b>31.12.2018</b>                         | 573 000 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 7 000   |
| <b>31.12.2019</b>                         | 580 000 |

|                                                 | 2019   | 2018    |
|-------------------------------------------------|--------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 900    | 3 600   |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 39 490 | -87 482 |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 0      | 70 000  |

## Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                         |                    |                             |            | Kokku   |
|-------------------------|--------------------|-----------------------------|------------|---------|
|                         | Transpordivahendid | Muud materiaalsed põhivarad | Ettemaksed |         |
| <b>31.12.2017</b>       |                    |                             |            |         |
| Soetusmaksumus          | 0                  | 44 701                      | 11 000     | 55 701  |
| Akumuleeritud kulum     | 0                  | -39 313                     | 0          | -39 313 |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 0                  | 5 388                       | 11 000     | 16 388  |
|                         |                    |                             |            |         |
| Ostud ja parendused     | 102 690            | 0                           | 124 556    | 227 246 |
| Amortisatsioonikulu     | -23 533            | -3 690                      | 0          | -27 223 |
| Ümberliigitamised       | 0                  | 0                           | -11 000    | -11 000 |
| Muud muutused           | 0                  | -1 698                      | 0          | -1 698  |
|                         |                    |                             |            |         |
| <b>31.12.2018</b>       |                    |                             |            |         |
| Soetusmaksumus          | 102 690            | 0                           | 124 556    | 227 246 |
| Akumuleeritud kulum     | -23 533            | 0                           | 0          | -23 533 |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 79 157             | 0                           | 124 556    | 203 713 |
|                         |                    |                             |            |         |
| Ostud ja parendused     | 128 300            | 0                           | 0          | 128 300 |
| Amortisatsioonikulu     | -70 988            | 0                           | 0          | -70 988 |
| Müügid (jääkmaksumuses) | -59 513            | 0                           | 0          | -59 513 |
| Ümberliigitamised       | 124 556            | 0                           | -124 556   | 0       |
|                         |                    |                             |            |         |
| <b>31.12.2019</b>       |                    |                             |            |         |
| Soetusmaksumus          | 251 106            | 0                           | 0          | 251 106 |
| Akumuleeritud kulum     | -49 594            | 0                           | 0          | -49 594 |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 201 512            | 0                           | 0          | 201 512 |

### Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

|                    | 2019          | 2018          |
|--------------------|---------------|---------------|
| Masinad ja seadmed | 66 667        | 25 683        |
| Transpordivahendid | 66 667        | 25 683        |
| <b>Kokku</b>       | <b>66 667</b> | <b>25 683</b> |

## Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2019       | 2018           |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 900        | 3 600          |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |                |
|                                                                         | 31.12.2019 | 31.12.2018     |
| 12 kuu jooksul                                                          | 0          | 900            |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                |            |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                | 0          | 170 000        |
| <b>Kokku</b>                                                            | <b>0</b>   | <b>170 000</b> |

Aruandekohustuslane kui rentnik

|                  | 2019   | 2018    |
|------------------|--------|---------|
| Kasutusrendikulu | -3 572 | -55 504 |

## Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                  |                     |             |              |             |             |         |
| Seotud osapooled                 | 3 602 647        | 0                                | 3 602 647           | 0           | 5%           | EUR         | tähtajatu   | 20      |
| Muud                             | 10 000           | 0                                | 10 000              | 0           | 5%           | EUR         | tähtajatu   |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>3 612 647</b> | <b>0</b>                         | <b>3 612 647</b>    | <b>0</b>    |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>3 612 647</b> | <b>0</b>                         | <b>3 612 647</b>    | <b>0</b>    |              |             |             |         |
|                                  |                  |                                  |                     |             |              |             |             |         |
|                                  | 31.12.2018       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                  |                     |             |              |             |             |         |
| Seotud osapooled                 | 4 744 461        | 0                                | 4 744 461           | 0           | 5%           | EUR         | tähtajatu   | 20      |
| Muud                             | 10 000           | 0                                | 10 000              | 0           | 5%           | EUR         | tähtajatu   |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>4 754 461</b> | <b>0</b>                         | <b>4 754 461</b>    | <b>0</b>    |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>4 754 461</b> | <b>0</b>                         | <b>4 754 461</b>    | <b>0</b>    |              |             |             |         |

## Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 834            | 834                               | 0                   | 0           |         |
| Võlad töövõtjatele               | 55 500         | 55 500                            | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 12 015         | 12 015                            | 0                   | 0           | 3       |
| Muud võlad                       | 331 111        | 0                                 | 331 111             | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 331 111        | 0                                 | 331 111             | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>399 460</b> | <b>68 349</b>                     | <b>331 111</b>      | <b>0</b>    |         |

  

|                                  | 31.12.2018     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 1 508          | 1 508                             | 0                   | 0           |         |
| Võlad töövõtjatele               | 5 500          | 5 500                             | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 889            | 889                               | 0                   | 0           | 3       |
| Muud võlad                       | 210 987        | 500                               | 210 487             | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 210 487        | 0                                 | 210 487             | 0           |         |
| Muud viitvõlad                   | 500            | 500                               | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>218 884</b> | <b>8 397</b>                      | <b>210 487</b>      | <b>0</b>    |         |

## Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2019       | 31.12.2018       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 5 768 687        | 5 174 369        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 1 442 172        | 1 293 592        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>7 210 859</b> | <b>6 467 961</b> |

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

## Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2019           | 2018           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 970 066        | 598 686        |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, muud          | 9 238          | 26 000         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>979 304</b> | <b>624 686</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>979 304</b> | <b>624 686</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Kinnisvara konsultatsioonid                 | 978 404        | 621 086        |
| Üüri-ja haldustulud                         | 900            | 3 600          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>979 304</b> | <b>624 686</b> |

## Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2019          | 2018           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist                    | 0             | 13 000         | 8       |
| Kasum materiaalsete põhivarade müügist                     | 7 154         | 25 683         | 9       |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 7 000         | 0              | 8       |
| Tulu kinnisvara müügist                                    | 0             | 419 791        |         |
| Muud                                                       | 579           | 2 433          |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>14 733</b> | <b>460 907</b> |         |

## Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                   | 2019           | 2018            |
|---------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara                | 0              | -383 548        |
| Kinnisvara invsteeringu haldus-ja kindlustuskulud | -39 490        | -87 482         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>  | <b>-39 490</b> | <b>-471 030</b> |

## Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2019            | 2018            |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Mitmesugused bürookulud                | -33 477         | -28 454         |
| Lähetuskulud                           | -7 304          | -22 763         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 0               | -634            |
| Konsultatsioonikulud                   | -34 400         | -37 222         |
| Transpordikulud                        | -16 418         | -74 973         |
| Muud                                   | -57 497         | -49 575         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-149 096</b> | <b>-213 621</b> |

## Lisa 19 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                      | 2019            | 2018           |
|------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Palgakulu                                            | -167 061        | -92 761        |
| Sotsiaalmaksud                                       | -1 010          | -1 010         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>-168 071</b> | <b>-93 771</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 1               | 1              |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |                 |                |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 1               | 1              |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1               | 1              |

Aruandeaasta palgakulu sisaldab tasusid Ettevõtte juhatuse liikmetele ja väljaspool Eestit töötavatele mitteresidentidele arvestatud tasusid.

## Lisa 20 Seotud osapooled (eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2019 |            | 31.12.2018 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 4 419 365  | 1 997 697  | 4 278 439  | 1 909 882  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 644 386  | 1 934 949  | 1 959 537  | 3 044 461  |

### Laenud

| 2019                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud intressid | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Makstud intressid | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  |              |                            |                  |               |                             |                   |              |             |             |
| Seotud osapooled                                                                                                                 | 377 500      | 320 707                    | 228 474          | 0             | 0                           | 0                 | 5%           | EUR         | tähtajatu   |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |                  |               |                             |                   |              |             |             |
| Seotud osapooled                                                                                                                 | 598 667      | 876 892                    | 5 858            | 192 000       | 1 333 815                   | 95 685            | 5%           | EUR         | tähtajatu   |

| 2018                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud intressid | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Makstud intressid | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  |              |                            |                  |               |                             |                   |              |             |             |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 625 541      | 68 097                     | 0                | 0             | 0                           | 0                 | 4,5-5%       | EUR         | Tähtajatu   |
| 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 | 12 000       | 0                          | 0                | 0             | 0                           | 0                 | 0%           | EUR         | Tähtajatu   |

**Kaupade ja teenuste ostud ja müügid**

|                                                                                                                                  | 2019                      |                            | 2018                      |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                  | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 33 333                    | 909 865                    | 0                         | 534 116                    |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |         |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|
|                                                                               | 2019    | 2018   |
| Arvestatud tasu                                                               | 109 061 | 74 761 |

Seisuga 31.12.2019 sisaldavad nõuded seotud osapoolte vastu laenunõudeid summas 5 793 533 eurot (31.12.2018: 6 014 965 eurot) ja intressinõudeid summas 270 218 eurot (31.12.2018: 223 011 eurot), vt. ka lisa 2.

Seisuga 31.12.2019 sisaldavad kohustised seotud osapooltele laenukohustisi summas 3 602 647 eurot (31.12.2018: 4 744 461 eurot) ja intressivõlgasid summas 329 999 eurot (31.12.2018: 209 882 eurot), vt. lisad 11 ja 12.

Seotud osapooltele antud laenudelt teeniti aruandeaastal intressitulust 281 539 eurot (2018: 243 376 eurot) ning seotud osapooltelt saadud laenudelt arvatud intressikulu oli 215 803 eurot (2018: 282 311 eurot).

Antud laenud sisaldavad investeeringute vähendamiseks tekkinud nõuet, mis kajastatu laenunõude suurenemisena, summas 536 667 eurot.

Saadud laenud sisaldavad mitterahalisi laenusid summas 192 000 eurot ja saadud laenude tagasimaksed sisaldavad mitterahalisi tehinguid

summas 198 500 eurot.

## Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ajavahemikul 12. märtsist kuni 17. maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdasest levikust põhjustatud eriolukord. Eriolukorrast tuleneva ebamäärasuse tõttu on selle mõju majandusele ebaselge. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud eeldusest, et Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning meil ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Juhtkond on seisukohal, et eelmainitud asjaoludest tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

**Nobili Kinnisvara OÜ (registrikood: 11219641) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| TRIINU REINOLD     | Juhatuse liige     | 02.07.2020           |
| 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 2019 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 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2019 on kajastatud finantsinvesteering sidusettevõtjasse Latvia Portfolio SIA summas 622 tuh. eurot ning 2019. a. kasumiaruandes kasum nimetatud sidusettevõtjalt summas 85 tuh. eurot. Me ei saanud auditi käigus piisavat tõendusmaterjali Latvia Portfolio SIA finantsandmete õigsuse kohta. Nimetatud asjaolu tõttu ei saa me avaldada arvamust ülaltoodud finantsinvesteeringu 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 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 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 asjaoludega 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 märkimisväärsel 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

02. juuli 2020

## Audiitorite digitaalallkirjad

Nobili Kinnisvara OÜ (registrikood: 11219641) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ROLAND KAUROV      | Vandeaudiitor      | 02.07.2020           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 6 467 961        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 742 898          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>7 210 859</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 7 210 859        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>7 210 859</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 6 467 961        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 742 898          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>7 210 859</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 7 210 859        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>7 210 859</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine            | 70221      | 978404          | 99.91%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 900             | 0.09%       | Ei             |

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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