

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Komei Grupp OÜ

registrikood: 11327690

tänavanimi: Tartu mnt 14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

telefon: +372 6418698

e-posti aadress: info@colonna.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Komei Grupp OÜ (edaspidi ka Ettevõtte) tegevus hõlmab kinnisvaraga seotud teenuseid. Ettevõtte põhitegevuseks kinnisvara rent ja haldusteenuste müük. Komei Grupp OÜ omab äri-ja eluruume Tallinnas, Suur-Patarei 21c.

Majandusaastal müüs Ettevõtte kõik oma kinnisvara.

31.12.2021 oli ettevõtte varade maht 1 203 957 eurot (31.12.2020: 1 683 051 eurot). Aruandeaasta müügitulu oli 65 264 eurot (2020: 49 122 eurot).

Kasum (-kahjum) majandustegevusest 2021. aastal moodustas -5 126 eurot (2020: -124 674 eurot).

2021.a. Ettevõttes töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele tasusid ja muid soodustusi arvestusperioodil ei arvestatud ega ei makstud.

2022. aastal on Ettevõtte eesmärgiks jätkata oma põhitegevustega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 199 683	161 795	
Nõuded ja ettemaksed	4 274	5 256	2
Kokku käibevarad	1 203 957	167 051	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	1 516 000	4
Kokku põhivarad	0	1 516 000	
Kokku varad	1 203 957	1 683 051	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	15 226	5
Võlad ja ettemaksed	244	20 505	6
Kokku lühiajalised kohustised	244	35 731	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 069 300	1 660 301	5
Võlad ja ettemaksed	114 918	92 397	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 184 218	1 752 698	
Kokku kohustised	1 184 462	1 788 429	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 300	4 200	7
Ülekurss	820 956	691 056	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-800 635	-675 960	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 126	-124 674	
Kokku omakapital	19 495	-105 378	
Kokku kohustised ja omakapital	1 203 957	1 683 051	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	65 264	49 122	8
Muud äritulud	212 219	475	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-54 914	-26 197	10
Mitmesugused tegevuskulud	-186 119	-23 865	11
Muud ärikulud	0	-52 493	13
Ärikasum (kahjum)	36 450	-52 958	
Intressitulud	27	3	
Intressikulud	-40 853	-38 323	
Muud finantstulud ja -kulud	-750	-33 396	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 126	-124 674	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 126	-124 674	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Komei Grupp OÜ (edaspidi Ettevõtte) 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Eesti Finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud finantsvarad õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, mis hinnatakse ümber ja kajastatakse õiglases väärtuses nagu on kirjeldatud arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

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

Sõltuvalt finantsvara omandamise eesmärgist klassifitseeritakse finantsvara esmasel kajastamisel järgmistesse rühmadesse:

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

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 ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni kolmekuulisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemakse, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad nõuete ja ettemaksete kaetava väärtuse vähenemisele alla raamatupidamisliku väärtuse. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla raamatupidamisliku ja kaetava väärtuse vahe võrra.

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.

Nõuete ja laenude intressitulu kajastatakse koondkasumiaruandes finantstulude real.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditul teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida Ettevõtte ei kasuta enda majandustegevuses ega kavatse müüa tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab objekti ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut igal bilansipäeval õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel kasutatakse ettevõtteväliste hindajate ekspertarvamust.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või kasutusest eemaldamisel. Kasum või kahjum tehingust kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Finantskohustised

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

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

Laenukohustusi, mille tasumise kohustus on 12 kuu jooksul alates aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

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

Tulud

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

Tulu teenuste müügist

Teenuse müügi tulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes teenuse valmidusastme meetodist. Kinnisvara renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna. Tulu kinnisvarainvesteeringutega seotud kõrvalteenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise kuus.

Tulu 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.

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.

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 maksumäär 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 dividende 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 bilansiliste 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 dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

- ema- ja tütarettevõtetega;

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	478	478	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	478	478	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 750	3 750	0	0	3
Ettemaksed	46	46	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	46	46	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 274	4 274	0	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 956	1 956	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 956	1 956	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 259	3 259	0	0	3
Ettemaksed	41	41	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	41	41	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 256	5 256	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	3 750	3 259
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 750	3 259

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	1 568 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-52 000
31.12.2020	1 516 000
Müügid	-1 516 000
31.12.2021	0

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	52 314	39 963
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-54 914	-26 197
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 728 000	0

Kinnisvarainvesteeringuna kajastab Ettevõtte eluruume Tallinnas, Suur-Patarei tn.21c.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut ning kasutatud on turuväärtuse hindamisel võrdlusmeetodit.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	1 069 300	0	1 069 300	0	5%	EUR	Tähtajatu	14
Pikaajalised laenud kokku	1 069 300	0	1 069 300	0				
Laenukohustised kokku	1 069 300	0	1 069 300	0				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	476 227	15 226	461 001	0	Euribor + 4,5%	EUR	09.2025	
Seotud osapooled	1 199 300	0	1 199 300	0	5%	EUR	Tähtajatu	14
Pikaajalised laenud kokku	1 675 527	15 226	1 660 301					
Laenukohustised kokku	1 675 527	15 226	1 660 301					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	0	1 516 000
Kokku	0	1 516 000

Seotud osapoolte laenud on saadud tähtajatult tingimusel, et laenude tagasimaksmine algab 12 kuu jooksul laenuandja nõudmisel.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	244	244	0	0	
Muud võlad	114 918	0	114 918	0	14
Intressivõlad	114 918	0	114 918	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	115 162	244	114 918	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 885	4 885	0	0	
Muud võlad	92 397	0	92 397	0	14
Intressivõlad	92 397	0	92 397	0	
Saadud ettemaksed	5 590	5 590	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	5 590	5 590	0	0	
Tagatisrahad	10 030	10 030	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	112 902	20 505	92 397	0	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	4 300	4 200
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2020 kuulub Ettevõtte ainuosanikule osa nimiväärtusega 4 200 eurot. Seisuga 31.12.2021 kuulub Ettevõtte ainuosanikule osa nimiväärtusega 4 300 eurot.		

28.07.2021 otsustas Komei Grupp OÜ ainuosanik suurendada Ettevõtte osakapitali 100 euro võrra 4 300 euroni.

Osakapitali suurendamine toimus osa nimiväärtuse suurendamise teel. Suurendatava osa hinnaks oli 130 000 eurot, millest ülekurs moodustas 129 900 eurot. Osakapitali suurendamise eest on tasutud mitterahalise sissemaksuga, mille esemeks oli ainuosaniku laenu- ja intressinõue.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	65 264	49 122
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	65 264	49 122
Kokku müügitulu	65 264	49 122
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	52 865	40 664
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	12 399	8 458
Kokku müügitulu	65 264	49 122

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	212 000	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	475
Muud	219	0
Kokku muud äritulud	212 219	475

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-54 914	-26 197
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-54 914	-26 197

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	-1 787	-152
Riiklikud ja kohalikud maksud	-813	-813
Juriidilised kulud	-8 550	-1 182
KVI käibemaksu tagastus	-36 648	0
Muud	-138 321	-21 718
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-186 119	-23 865

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-52 000
Muud	0	-493
Kokku muud ärikulud	0	-52 493

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud finantskulud	-750	-33 396
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-750	-33 396

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	949 198	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 069 300	250 102	5
Kokku laenukohustised	1 069 300	1 199 300	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	65 107	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	114 918	26 286	6

Kokku võlad ja ettemaksed	114 918	91 393	
----------------------------------	----------------	---------------	--

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	949 198	0	949 198	13 414	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	243 102	7 000	250 102	13 298	
Kokku laenukohustised	1 192 300	7 000	1 199 300	26 712	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	949 198	0	-949 198	0	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	250 102	949 198	-130 000	1 069 300	23 525	
Kokku laenukohustised	1 199 300	949 198	-1 079 198	1 069 300	23 525	

Saadud laenud on alusvaluuta EUR, intressimääraga 5% ning tähtajatult tingimusega, et laenude tagastamine algab 12 kuu möödudes alates laenuandja soovist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Komei Grupp OÜ (registrikood: 11327690) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	30.06.2022
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-800 635
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 126
Kokku	-805 761
Katmine	
Kokku	-805 761

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-800 635
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 126
Kokku	-805 761

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	65264	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Bruno Capone	14.11.1969	Eesti	4300 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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