

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Olympia Baltic Opportunities OÜ

registrikood: 12852820

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tartu mnt 14

postisihtnumber: 10117

e-posti aadress: info@colonna.ee

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. eue' or similar, with a checkmark at the end.

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	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Olympia Baltic Opportunities OÜ (edaspidi ka Ettevõtte) peamiseks tegevusaladeks on kinnisvara rent ning kinnisvaraga seotud kommunaal- ja kõrvalteenuste müük.

Ettevõtte omab äripinda Tallinnas, Pärnu mnt 139 kinnistul. Ettevõtte on üks rentnik.

22.07.2022 sõlmiti ühinemisleping, mille tulemusel ühinesid Olympia Baltic Opportunities OÜ (ühendav ühing), Olympia Baltic Opportunities Three OÜ (ühendatav ühing). Ühinemise bilansipäev on 01.07.2022.

Aruandeaastal ettevõtte oli 14 töötajat. Juhatuse liikmele 2023. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Seisuga 31.12.2023 on omakapital negatiivne 290 396 eurot. Antud asjaolu on tingitud suurenenud intressikulust euribori tõusust lähtuvalt. Aastaruanne on koostatud lähtuvalt tegevuse jätkuvuse printsiibist. Bilansipäevajärgselt on emaettevõtte teostanud mitterahalise sissemakse ettevõtte omakapitali 100 EUR osakapitali ja 547 900 EUR ülekurssi.

Seisuga 31.08.2024 ettevõtte omakapital vastab Äriseadustiku nõuetele.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad	2023	2022
Müügitulu	3 241 310	3 147 796
Puhaskasum	neg.	neg.
Käibevara	1 322 524	1 404 480
Varad kokku	40 987 323	41 031 505
Lühiajalised kohustused	727 836	1 044 375
Omakapital kokku	neg.	271 526
Puhaskasumi marginaal %	neg.	neg.
Lühiajaliste kohustuste kattekordja	1,82	1,37
Maksevõime kordja	1,82	1,37
Varade tootlus %	neg.	neg.
Omakapitali tootlus %	neg.	neg.

Suhtarvude ja näitajate valemid

Puhaskasumi marginaal % = Puhaskasum/Müügitulu

Lühiajaliste kohustuste kattekordja = Käibevara/Lühiajalised kohustused

Maksevõime kordja = (Käibevara-varud)/Lühiajalised kohustused

Varade tootlus % = Puhaskasum/Keskmine varade maht

Omakapitali tootlus % = Puhaskasum/Keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	520 802	1 398 914	
Nõuded ja ettemaksed	801 722	5 566	2
Kokku käibevarad	1 322 524	1 404 480	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	764 799	727 025	2
Kinnisvarainvesteeringud	38 900 000	38 900 000	4
Kokku põhivarad	39 664 799	39 627 025	
Kokku varad	40 987 323	41 031 505	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	467 247	775 580	5
Võlad ja ettemaksed	260 589	268 795	6
Kokku lühiajalised kohustised	727 836	1 044 375	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	37 589 725	37 835 487	5
Võlad ja ettemaksed	2 960 158	1 880 117	6
Kokku pikaajalised kohustised	40 549 883	39 715 604	
Kokku kohustised	41 277 719	40 759 979	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	8
Ülekurs	100	100	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	268 826	708 655	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-561 922	-439 829	
Kokku omakapital	-290 396	271 526	
Kokku kohustised ja omakapital	40 987 323	41 031 505	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 11.10.2024

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

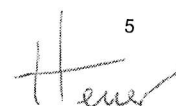
4
Heuer

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	3 241 310	3 147 796	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 244 371	-1 691 601	10
Mitmesugused tegevuskulud	-255 519	-266 791	11
Tööjõukulud	-185 355	-164 719	12
Muud ärikulud	-56 271	-1 052	13
Ärikasum (kahjum)	1 499 794	1 023 633	
Intressitulud	37 775	20 078	14
Intressikulud	-2 099 491	-1 483 540	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-561 922	-439 829	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-561 922	-439 829	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 11.10.2024
Allkiri/Signature 
Audiitorbüroo RKT



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Olympia Baltic Opportunities OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti 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, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.

Olympia Baltic Opportunities OÜ on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, so päeval, mil Ettevõtte võtab kohustuse vara osta või müüa. Finantsvara kajastamine lõpetatakse, kui õigused investeeringutest tulenevatele rahavoogudele on lõppenud või üle antud ja kõik olulised omandiõigusest tulenevad riskid ja hüved on ostjale üle läinud.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist klassifitseeritakse finantsvarad esmasel kajastamisel järgmistesse kategooriatesse:

* õiglase väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad;

* nõuded ja ettemaksed.

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses.

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.

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

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 11.10.2024
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

6
Hew

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna (sõltumatute ekspertide) hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

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

Kulud

Kulu kajastatakse tekkepõhiselt, so. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing.

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 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 välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

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

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 11.10.2024
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	125	125	0	0	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 597	1 597	0	0	3
Laenunõuded	635 500	0	635 500	0	
Muud nõuded	129 299	0	129 299	0	
Intressinõuded	129 299	0	129 299	0	
Muud nõuded	800 000	800 000	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 566 521	801 722	764 799	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 865	2 865	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 865	2 865	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	125	125	0	0	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 576	2 576	0	0	3
Laenunõuded	635 500	0	635 500	0	
Muud nõuded	91 525	0	91 525	0	
Intressinõuded	91 525	0	91 525	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	732 591	5 566	727 025	0	

Laenunõuded on antud seotud osapooltele tähtajatult, alusvaluuta euro, intress 5-8% (seisuga 31.12.2022 sama)

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	2 442	0	1 491
Sotsiaalmaks	0	5 327	0	3 664
Kohustuslik kogumispension	0	44	0	58
Töötuskindlustusmaksed	0	236	0	137
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	30	0	34
Ettemaksukonto jääk	1 597		2 576	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 597	8 079	2 576	5 384

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 11.10.2024
Allkiri/Signature [Signature]
Audiitorbüroo RKT

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	38 900 000
31.12.2022	38 900 000
Ostud ja parendused	47 478
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-47 478
31.12.2023	38 900 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 241 310	3 147 795
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 244 371	-1 691 601

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnistu Tallinnas, Pärnu mnt 139.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud ettevõttevälise sõltumatu eksperdi hinnangut. Turuväärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit, sama 31.12.2022.

Õiglase väärtuse leidmisel:

31.12.2023
Kapitalisatsioonimäär 5%
Diskontomäär 7%
Vakantsusmäär 0%

31.12.2022
Kapitalisatsioonimäär 5%
Diskontomäär 6%
Vakantsusmäär 0%

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date 11.10.2024
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	16 456 133	467 247	15 988 886	0	8,07%	EUR	09.2025	
Emaettevõtte	21 600 839	0	21 600 839	0	5%	EUR	12.2025	14
Pikaajalised laenud kokku	38 056 972	467 247	37 589 725	0				
Laenukohustised kokku	38 056 972	467 247	37 589 725	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	17 010 228	775 580	16 234 648	0	4,16%	EUR	09.2025	
Emaettevõtte	21 600 839	0	21 600 839	0	5%	EUR	12.2024	14
Pikaajalised laenud kokku	38 611 067	775 580	37 835 487	0				
Laenukohustised kokku	38 611 067	775 580	37 835 487	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	38 900 000	38 900 000
Kokku	38 900 000	38 900 000

31.12.2022 ja 31.12.2023 seisuga on pangalaenude tagatiseks seatud hüpoteek summas 26 400 000 eurot.

Seotud osapooltelt on saadud laenu tingimusega, et laene 2024.a. tagasi ei maksta.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date 11.10.2024
 Allkiri/Signature [Signature]
 Audiitorbüroo RKT

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	161 108	161 108	0	0
Võlad töövõtjatele	13 453	13 453	0	0
Maksuvõlad	8 079	8 079	0	0
Muud võlad	3 012 619	52 461	2 960 158	0
Intressivõlad	2 978 607	18 449	2 960 158	0
Muud viitvõlad	34 012	34 012	0	0
Saadud ettemaksed	25 488	25 488	0	0
Muud saadud ettemaksed	25 488	25 488	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	3 220 747	260 589	2 960 158	0

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	207 527	207 527	0	0
Võlad töövõtjatele	15 586	15 586	0	0
Maksuvõlad	5 384	5 384	0	0
Muud võlad	1 894 927	14 810	1 880 117	0
Intressivõlad	1 889 936	9 819	1 880 117	0
Muud viitvõlad	4 991	4 991	0	0
Saadud ettemaksed	25 488	25 488	0	0
Muud saadud ettemaksed	25 488	25 488	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 148 912	268 795	1 880 117	0

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	0	215 061
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	0	53 765
Kokku tingimuslikud kohustised	0	268 826

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

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 11.10.2024
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

11
 Hener

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	1	1
31.12.2023 ja 31.12.2022 seisuga oli Ettevõtte 1 osanik, kellele kuuluva osa nimiväärtus on 2 600 eurot.		
Seisuga 31.12.2023 ettevõtte puudub vaba omakapital.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 241 310	3 147 796
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 241 310	3 147 796
Kokku müügitulu	3 241 310	3 147 796
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendile andmine	3 241 310	3 147 796
Kokku müügitulu	3 241 310	3 147 796

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	-748 265	-1 300 290
Elektrienergia	-412 560	-690 059
Soojusenergia	-335 705	-610 231
Veevarustusteenused	-22 118	-19 379
Hoone haldus-hooldus kulud	-473 988	-349 084
Hoone remondikulud	0	-22 848
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 244 371	-1 691 601

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date 11.10.2024
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Hew

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-37 623	-66 050
Varahaldusteenus	-84 569	-76 881
Juhtimistasu	-126 832	-119 540
Konsultatsioonikulud	-6 495	-4 320
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-255 519	-266 791

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-139 053	-123 210
Sotsiaalmaksud	-46 302	-41 509
Kokku tööjõukulud	-185 355	-164 719
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	14	13

Lisa 13 Muud ärikulud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-47 478	0	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	-8 793	-1 052	
Kokku muud ärikulud	-56 271	-1 052	

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OLYMPIA BALTIC OPPORTUNITIES FCP
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Prantsusmaa

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	125	125	
Kokku nõuded ja ettemaksed	125	125	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 11.10.2024
 Allkiri/Signature [Signature]
 Audiitorbüroo RKT

13
 H. [Signature]

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	764 799	727 025	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	764 799	727 025	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	21 600 839	21 600 839	5
Kokku laenukohustised	21 600 839	21 600 839	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 960 158	1 880 116	6
Kokku võlad ja ettemaksed	2 960 158	1 880 116	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 500	600 000	0	635 000	19 923	
Kokku antud laenud	35 500	600 000	0	635 000	19 923	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	635 000	0	0	635 000	37 775	
Kokku antud laenud	635 000	0	0	635 000	37 775	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	17 526 024	4 201 815	130 000	21 600 839	980 044	
Kokku laenukohustised	17 526 024	4 201 815	130 000	21 600 839	980 044	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	21 600 839	0	0	21 600 839	1 080 042	
Kokku laenukohustised	21 600 839	0	0	21 600 839	1 080 042	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	101 568	98 610
Kokku ostetud	101 568	98 610

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 11.10.2024
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

14

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2023. aastal ega 2022. aastal moodustatud allahindluseid.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Juhatuse liikmetega teenistustulepingu ennetähtaegsel lõpetamisel potentsiaalseid kohustusi ei kaasne.

22.07.2022 sõlmiti ühinemisleping, mille tulemusel ühinesid Olympia Baltic Opportunities OÜ (ühendav ühing), Olympia Baltic Opportunities Three OÜ (ühendatav ühing). Ühinemise bilansipäev on 01.07.2022. Ülaloleval tabelites 2022.a antud ning saadud laenud on 2022.a ühinemise käigus üle tulnud saldodega.

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2023 on omakapital negatiivne 290 396 eurot. Antud asjaolu on tingitud suurenenud intressikulust euribori tõusust lähtuvalt. Aastaruanne on koostatud lähtuvalt tegevuse jätkuvuse printsiibist. Bilansipäevajärgselt on emaettevõtte teostanud mitterahalise sissemakse ettevõtte omakapitali 100 EUR osakapitali ja 547 900 EUR ülekurssi.

Seisuga 31.08.2024 ettevõtte omakapital vastab Äriseadustiku nõuetele.

Heuer

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date 11.10.2024
Allkiri/Signature *[Signature]*
Audiitorbüroo RKT

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.10.2024

Olympia Baltic Opportunities OÜ (registrikood: 12852820) 01.01.2023 - 31.12.2023
majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

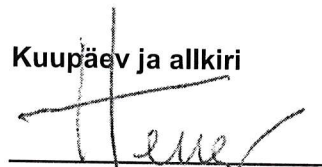
Allkirjastaja nimi

Sergio Heuer

Allkirjastaja roll

Juhatuse liige

Kuupäev ja allkiri



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date 11.10.2024
Allkiri/Signature 
Audiitorbüroo RKT

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE**Olympia Baltic Opportunities OÜ osanikele****Arvamus**

Oleme auditeerinud **Olympia Baltic Opportunities OÜ** (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega.

Arvamuse alus

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 arvestuseksperptide 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 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. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega 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 auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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.



Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

11. oktoober 2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	268 826
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-561 922
Kokku	-293 096
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-293 096
Kokku	-293 096

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3241310	100.00%	Jah