

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Office Building Holding OÜ

registrikood: 14300409

tänava/talu nimi, Tartu mnt 14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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

Tegevusaruanne

Office Building Holding OÜ asutati 25.juulil 2017. aastal (edaspidi ka Ettevõtte). Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks on enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus. Ettevõtte omab ärihoonet Tallinnas, Narva mnt 4, Kesklinna linnaosas.

Aruandeperioodil Ettevõttel töötajad puudusid.

Juhatusel liikmetele tasusid ja muid soodustusi aruandeaastal ei arvestatud ega ei makstud.

Majandusaastal toimus põhjalik kinnisvarainvesteeringu parendamine. Seoses ulatuslike ehitustöödega, ei olnud võimalik enamikke ruume välja rentida. Majandusaastal oli hoone vakantsus ligikaudu 80%.

2024. aastal jätkab Ettevõtte oma peamistel tegevusaladel.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad	2023	2022
Müügitulu	121 437	472 026
Puhaskasum	neg	neg
Käibevara	92 399	817 178
Varad kokku	5 512 399	6 077 178
Lühiajalised kohustused	243 179	182 365
Omakapital kokku	neg	497 794
Puhaskasumi marginaal %	neg	neg
Lühiajaliste kohustuste kattekordja	0,38	4,48
Maksevõime kordja	0,38	4,48
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	46 613	802 831	
Nõuded ja ettemaksed	45 786	14 347	2
Kokku käibevarad	92 399	817 178	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 420 000	5 260 000	4
Kokku põhivarad	5 420 000	5 260 000	
Kokku varad	5 512 399	6 077 178	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	99 300	49 871	5
Võlad ja ettemaksed	143 879	132 494	6
Kokku lühiajalised kohustised	243 179	182 365	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 195 446	5 397 019	5
Võlad ja ettemaksed	135 557	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	6 331 003	5 397 019	
Kokku kohustised	6 574 182	5 579 384	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 511	2 511	8
Ülekurss	63 996	63 996	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	431 287	1 173 336	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 559 577	-742 049	
Kokku omakapital	-1 061 783	497 794	
Kokku kohustised ja omakapital	5 512 399	6 077 178	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	121 437	472 026	9
Muud äritulud	168	41	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-117 710	-115 945	10
Mitmesugused tegevuskulud	-138 225	-96 725	11
Muud ärikulud	-1 035 463	-776 215	12
Ärikasum (kahjum)	-1 169 793	-516 818	
Intressitulud	1 130	526	
Intressikulud	-390 914	-212 891	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-12 866	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 559 577	-742 049	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 559 577	-742 049	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Office Building Holding OÜ (edaspidi Ettevõte) 2023. majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardile. Eesti Finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud finantsvarad õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, mis hinnatakse ümber ja kajastatakse õiglasest väärtuses.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Office Building Holding OÜ on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses ehituslike kulud ümberklassifitseeritud kinnisvara soetusmaksumusse, kajastatakse kasumiaruande kirjeid alljärgnevalt:

Esitusviisi muutused	2022	muutus	2022
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-212 158	96 213	-115 945
Muud ärikulud	-680 002	-96 213	-776 215

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemaksed, 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 õiglasest 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 toimumisest 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 kulusi. 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.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. 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

Ettevõtte aastaaruandes on loetud seotud osapoolteks:

- Ettevõtte osanikke;
- Ettevõtte osanikega seotud teised ettevõtted;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

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 ostjate vastu	11 098	11 098	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	11 098	11 098	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	34 089	34 089	0	0	3
Ettemaksed	283	283	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	283	283	0	0	
Muud nõuded	316	316	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 786	45 786	0	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 254	2 254	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 254	2 254	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 777	11 777	0	0	3
Muud nõuded	316	316	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 347	14 347	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	34 089	11 777
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	34 089	11 777

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	5 940 000
Ostud ja parendused	96 213
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-776 213
31.12.2022	5 260 000
Ostud ja parendused	1 176 757
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 016 757
31.12.2023	5 420 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	98 696	369 490
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-117 710	-115 945

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Ettevõttele kuuluv hoonestusõigus, Tallinnas, Narva mnt 4, Kesklinna linnaosa.

31.12.2023 ja 31.12.2022 seisuga on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut ning kasutatud on turuväärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoo meetodit.

Õiglase väärtuse leidmise eeltingimused:

Diskontomäär 9,5% (31.12.2022 9,5%), kapitalisatsioonimäär 7,5% (31.12.2022 7,5%) ja vakantsus 50-30-5% (31.12.2022:70-20-10%)

Vaata ka lisa 12

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	4 256 618	99 300	4 157 318	0	8,072%	EUR	09.2027	
Osanike laenud	1 938 128	0	1 938 128	0	5%	EUR	Tähtajatu	13
Pikaajalised laenud kokku	6 194 746	99 300	6 095 446	0				
Muud laenukohustised								
Seotud osapooled	100 000	0	100 000	0	5%	EUR	Tähtajatu	13
Muud laenukohustised kokku	100 000	0	100 000	0				
Laenukohustised kokku	6 294 746	99 300	6 195 446	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	4 288 762	49 871	4 238 891	0	5,8%	EUR	09.2027	
Osanike laenud	1 058 128	0	1 058 128	0	5%	EUR	Tähtajatu	13
Pikaajalised laenud kokku	5 346 890	49 871	5 297 019	0				
Muud laenukohustised								
Seotud osapooled	100 000	0	100 000	0	5%	EUR	Tähtajatu	13
Muud laenukohustised kokku	100 000	0	100 000	0				
Laenukohustised kokku	5 446 890	49 871	5 397 019	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	5 420 000	5 260 000
Kokku	5 420 000	5 260 000

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

31.12.2023 seisuga on Ettevõtte pangalaenu tagamiseks seadnud hüpoteegi kinnistule Narva mnt 4, Kesklinna linnaosa, Tallinnas, summas 6 435 000 eurot (2022.a. sama).

Seotud osapoolte laenud on allutatud laenud panga poolse tingimusena 2023. a.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	103 104	103 104	0	0	
Muud võlad	147 776	12 219	135 557	0	
Intressivõlad	147 776	12 219	135 557	0	13
Tagatisrahad	28 556	28 556	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	279 436	143 879	135 557	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	58 092	58 092	0	0	
Muud võlad	66 032	66 032	0	0	
Intressivõlad	66 032	66 032	0	0	13
Tagatisrahad	8 370	8 370	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	132 494	132 494	0	0	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	0	345 030
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	0	86 257
Kokku tingimuslikud kohustised	0	431 287

Seisuga 31.12.2023 ettevõttel vaba omakapital puudub.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 511	2 511
Osade arv (tk)	3	3

31.12.2023 ja 31.12.2022 seisuga on ettevõttel 3 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 1003, 1003 ja 505 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	121 437	472 026
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	121 437	472 026
Kokku müügitulu	121 437	472 026
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine	98 696	369 490
Kinnisvara haldus-, hooldusteenused	22 741	102 536
Kokku müügitulu	121 437	472 026

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	-64 305	-76 285
Elektrienergia	-25 784	-34 894
Soojusenergia	-38 521	-41 391
Veevarustusteenused	-2 003	-1 340
Muud hoone haldus-hoolduskulud	-51 402	-38 320
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-117 710	-115 945

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-5 626	-7 753
Riiklikud ja kohalikud maksud	-9 568	0
Konsultatsioonikulud	-64 429	-32 900
Varahaldusteenus	-26 428	-24 025
Muud	-32 174	-32 047
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-138 225	-96 725

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-1 016 757	-776 213	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-2	
Muud	-18 706	0	
Kokku muud ärikulud	-1 035 463	-776 215	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 256	3 167	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	60 661	6
Kokku võlad ja ettemaksed	9 256	63 828	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 000	100 000	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 938 128	1 058 128	5
Kokku laenukohustised	2 038 128	1 158 128	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	135 557	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	135 557	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	100 000	0	100 000	534	5
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	558 128	500 000	0	1 058 128	31 852	5
Kokku laenukohustised	558 128	600 000	0	1 158 128	32 386	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	100 000	0	0	100 000	5 000	5
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 058 128	880 000	0	1 938 128	74 896	5
Kokku laenukohustised	1 158 128	880 000	0	2 038 128	79 896	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	161 570	104 792
Kokku ostetud	161 570	104 792

Seotud osapoolte laenud on saadud tähtajatult, laenude intress on 5%, alusvaluuta euro. Seotud osapoolte laenud on saadud tingimusega, et laenusumma tagasimaksmine ei alga enne 12 kuu möödumist laenuandja vastavasisulisest soovist.

Seotud osapoolte laenud on allutatud panga laenulepingule.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu makstud 2023 ja 2022.a ei ole.

Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2023 on ettevõtte omakapital negatiivne 1 061 783 eurot ja lühiajalised kohustised ületavad käibevara 150 780 eurot. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on ettevõtte tegevus jätkuv. Juhtkonna hinnangul ettevõtte tegevuse jätkuvusega probleem pole, sest vajadusel tehakse veel täiendavaid sissemaksid ettevõtte omakapitali. Kahjum on tekkinud kinnisvarainvesteeringu põhjalikust parendamisest, ehitustööde ajal ei olnud võimalik enamikke ruume välja rentida. Osanikud on andnud bilansipäevajärgselt kinnituskirja, et vajadusel toetavad ettevõtte majandustegevust finantsiliselt, et tagada ettevõtte tegevuse jätkuvus.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2024

Office Building Holding OÜ (registrikood: 14300409) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	16.05.2024
Resolutsioon:	Kinnjitada aruanne	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Office Building Holding OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Office Building Holding OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõeldud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Office Building Holding OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust meie aruandes, juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31. detsember 2023 on Office Building Holding OÜ omakapital negatiivne summas 1062 tuh. eurot ja ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Bilansipäeva seisuga ületavad Office Building Holding OÜ lühiajalised kohustised käibevara 151 tuh. euro võrra. Nagu on kirjeldatud raamatupidamise aastaaruande lisas nr. 14, on osanikud nõus finantseerima Office Building Holding OÜ tegevust ulatuses, mis tagab Office Building Holding OÜ tegevuse jätkuvuse ja omakapitali vastavuse Äriseadustiku nõuetele.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

16. mai 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Office Building Holding OÜ (registrikood: 14300409) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	16.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	431 287
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 559 577
Kokku	-1 128 290
Jaotamine	
Kokku	-1 128 290

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	431 287
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 559 577
Kokku	-1 128 290
Jaotamine	
Kokku	-1 128 290

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	121437	100.00%	Jah