

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 31.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Zante Invest OÜ

registrikood: 16432256

tänavanimi: Tartu mnt 14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

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	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Tuletisinstrumendid	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Muud ärikulud	11
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Zante Invest OÜ on asutatud 31. jaanuaril 2022. aastal.

Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks on kinnisvara rent ning kinnisvaraga seotud kommunaal- ja kõrvalteenuste müük.

Ettevõtte omab ärihoonet Tallinnas, Pärnu mnt 132.

2022. aastal Ettevõttel töötajad puudusid. Juhatusel liikmetele tasusid ja muid soodustusi aruandeaastal ei arvestatud ega ei makstud.

31.12.2022 seisuga on Osahingu omakapital negatiivne. Kokku on kutsutud osanike koosolek, et leida sobiv viis osakapitali vastavusse viimiseks Äriseadustikuga.

2023. aastal jätkab Ettevõtte oma majandustegevust kinnisvara rendile andjana.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad	31.01.2022 - 31.12.2022
Müügitulu	467 753
Puhaskasum	neg.
Käibevara	212 586
Varad kokku	8 318 041
Lühiajalised kohustused	340 980
Omakapital kokku	neg.
Puhaskasumi marginaal %	neg.
Lühiajaliste kohustuste kattekordja	0,62
Varade tootlus %	neg.
Omakapitali tootlus %	neg.

Suhtarvude ja näitajate valemid

Puhaskasumi marginaal = Puhaskasum/Müügitulu

Lühiajaliste kohustuste kattekordja = Käibevara/Lühiajalised kohustused

Varade tootlus % = Puhaskasum/Keskmine varade maht

Omakapitali tootlus % = Puhaskasum/Keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.01.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	189 367	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	23 219	0	2
Kokku käibevarad	212 586	2 500	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	495 455	0	7
Kinnisvarainvesteeringud	7 610 000	0	4
Kokku põhivarad	8 105 455	0	
Kokku varad	8 318 041	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	143 386	0	5
Võlad ja ettemaksed	197 594	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	340 980	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 255 075	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	8 255 075	0	
Kokku kohustised	8 596 055	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-280 514	0	
Kokku omakapital	-278 014	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	8 318 041	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	31.01.2022 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	467 753	9
Muud äritulud	32	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-109 984	10
Mitmesugused tegevuskulud	-22 044	11
Muud ärikulud	-791 442	12
Ärikasum (kahjum)	-455 685	
Intressikulud	-307 784	
Muud finantstulud ja -kulud	482 955	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-280 514	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-280 514	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Zante Invest OÜ (edaspidi Ettevõte) 2022. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.

Zante Invest OÜ on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Esimese majandusaasta kestvus on 31.01.2022- 31.12.2022

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

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

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Finantsinvesteeringud

Tuletisinstrumentid ja riskimaandamine

Tuletisinstrumente kajastatakse nende esmasel arvelevõtmisel õiglases väärtuses tuletisinstrumenti lepingu sõlmimise kuupäeval. Pärast esmast kajastamist hinnatakse neid igal aruandekuupäeval ümber nende hetke õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tekkinud kasumite või kahjumite kajastamise meetod sõltub sellest, kas tuletisinstrument on määratletud riskimaandamisinstrumentina ja kui on, siis maandatava objekti olemusest. Kui ettevõtte kasutab riskimaandamisarvestuse erireegleid, dokumenteerib ettevõtte tehingu sõlmimisel riskimaandamisinstrumentide ja

maandatavate objektide vahelise suhte, riskimaandamise eesmärgid ja erinevate riskimaandamise tehingute sooritamise strateegia. Riskimaandamisinstrumentide kogu õiglast väärtust liigitatakse kas pikaajalise vara või kohustisena, kui maandatava objekti järelejäänud eluiga on rohkem kui 12 kuud ja lühiajalise vara või kohustisena, kui maandatava objekti järelejäänud eluiga on vähem kui 12 kuud.

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

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

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

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuste müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Kommunaalteenuste ning kinnisvara haldus ja hooldusteenuste vahendamise tulu käsitletakse Ettevõtte põhitegevusena ning kajastatakse tuluna teenuse osutamise kuus.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

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

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Ettevõtted saavad kasutada regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. Madalamat maksumäära 14 % saab rakendada kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi ja omakapitali väljamakse ulatuses, seda ületavale osa rakendatakse maksumäära 20%. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

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.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeval ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad

järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	23 004	23 004	0	0
Ostjatelt laekumata arved	23 004	23 004	0	0
Ettemaksed	215	215	0	0
Tulevaste perioodide kulud	215	215	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 219	23 219	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022
	Maksuvõlg
Käibemaks	7 270
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 270

vt ka Lisa 6

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	8 401 442
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-791 442
31.12.2022	7 610 000

	31.01.2022 - 31.12.2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	361 211	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-109 984	

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ärihoone Tallinnas, Pärnu mnt 132. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud ettevõttevälise sõltumatu eksperdi hinnangut ning turuväärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoo meetodit.

Vt ka Lisa 9 ja Lisa 12

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	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	4 898 461	143 386	4 755 075	0	3,95%	EUR	03.2027	
Pikaajalised laenud kokku	4 898 461	143 386	4 755 075	0				
Muud laenukohustised								
Osanikulaen	3 500 000	0	3 500 000	0	6%	EUR	Tähtajatu	14
Muud laenukohustised kokku	3 500 000	0	3 500 000	0				
Laenukohustised kokku	8 398 461	143 386	8 255 075	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	
Ehitised	7 610 000	
Kokku	7 610 000	

31.12.2022 seisuga on Ettevõtte pangalaenude tagamiseks seadnud hüpoteegi kinnistule Tallinnas, Pärnu mnt 132, summas 7 410 000 eurot. Osanikulaen on saadud tähtajatult tingimusega, et laenude tagasimaksmine algab 12 kuu jooksul laenuandja soovi avaldusest.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 922	14 922	0	0	
Maksuvõlad	7 270	7 270	0	0	3
Muud võlad	158 031	158 031	0	0	
Intressivõlad	158 031	158 031	0	0	14
Tagatisrahad	17 371	17 371	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	197 594	197 594	0	0	

Lisa 7 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2022
	Varad
Derivatiivid	495 455
Tuletisinstrumendid kokku	495 455

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.01.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
31.12.2022 seisuga oli Ettevõttel 1 osanik, kellele kuuluva osa nimiväärtus on 2500 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	31.01.2022 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	467 753	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	467 753	
Kokku müügitulu	467 753	
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	361 211	4
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	106 542	
Kokku müügitulu	467 753	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	31.01.2022 - 31.12.2022	Lisa nr
Energia	-43 994	
Elektrienergia	-26 755	
Soojusenergia	-17 239	
Veevarustusteenused	-1 365	
Alltöövõtutööd	-64 278	
Muud	-347	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-109 984	4

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	31.01.2022 - 31.12.2022
Mitmesugused bürookulud	-1 222
Varahaldusteenused	-19 635
Muud	-1 187
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-22 044

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	31.01.2022 - 31.12.2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-791 442	4
Kokku muud ärikulud	-791 442	

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	31.01.2022 - 31.12.2022
Derivatiivid	495 455
Laenulepingute tasud	-12 500
Kokku muud finantstulud ja -kulud	482 955

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Candia Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	157 935	
Kokku võlad ja ettemaksed	157 935	

PIKAAJALISED	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 500 000	5

Kokku laenukohustised	3 500 000	
------------------------------	------------------	--

LAENUKOHUSTISED	31.01.2022	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 ettevõtjad	0	3 500 000	0	3 500 000	155 342	5,6
Kokku laenukohustised	0	3 500 000	0	3 500 000	155 342	

OSTETUD	31.01.2022 - 31.12.2022	
	Teenused	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		132 011
Kokku ostetud		132 011

Seotud osapoolte laenud on saadud tähtajatult, laenude intress on 6%, alusvaluuta euro. Seotud osapoolte laenud on saadud tingimusega, et laenusumma tagastamine ei alga enne 12 kuu möödumist laenuandja vastavasisulisest soovist.

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

31.12.2022 seisuga oli omakapital negatiivne. Juhtkonna hinnangul ei mõjuta negatiivne omakapital ettevõtte äritegevust, kuna emaettevõtte on kinnitanud, et on valmis Zante Invest OÜ ka edaspidi nii rahaliselt kui ka muul viisil toetama, et ettevõtte saaks oma äritegevusega Eestis jätkata.

Sel põhjusel, et aruandekuupäeva seisuga ei vasta ettevõtte netovara Eesti Vabariigi äriseadustiku minimaalse netovara taseme nõuetele, 15.03.2023 kuupäeva seisuga oli tehtud mitte-rahalise sissemakse omakapitalisse emaettevõtte laenu konverteerimise kaudu, suurendades osakapitali ja ülekurssi, mis kooskõlastas omakapitali suurust äriseadustiku nõuetega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2023

Zante Invest OÜ (registrikood: 16432256) 31.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	31.05.2023
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Zante Invest OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Zante Invest OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Zante Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Visime 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 kutsete arvestuseksperdi rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meie rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et 31. detsember 2022 seisuga oli ettevõtte netovara negatiivne (summas 278 014 eurot) ning ei olnud seega Eesti äriseadustikuga kooskõlas. Raamatupidamise aastaaruande lisas 15 on ettevõtte avalikustanud asjaolu, et pärast aruandekuupäeva viidi omakapital äriseadustikuga vastavusse. Meie arvamus ei ole selle asjaoluga seoses märkusega.

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 ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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 arvamus. 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 rahvusvahelistele 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. 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.

/allkirjastatud digitaalselt/
Erki Usin
Vandeauditori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

31. mai 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Zante Invest OÜ (registrikood: 16432256) 31.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	31.05.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-280 514
Kokku	-280 514
Katmine	
Kokku	-280 514

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-280 514
Kokku	-280 514
Katmine	
Kokku	-280 514

Seisuga 31.12.2022 on ettevõtte omakapital negatiivne, kuid Juhtkonna hinnangul antud asjaolu ettevõtte tegevusele mõju ei avalda. 15.03.2023 seisuga moodustati osanikelt saadud laenust ja laenult arvestatud intressidest ülekurss ning suurendati osakapitali.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	467753	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Candia Holding OÜ	16170655	Eesti	2600 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@colonna.ee