

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Niine 11 OÜ

**registrikood:** 12066866

**tänava/talu nimi,** Tartu mnt 14  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 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	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Muud ärikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	15
Vandeauditiitori aruanne	16

## Tegevusaruanne

Niine 11 OÜ (edaspidi Ettevõte) peamiseks tegevusaladeks on kinnisvara üürile andmine ning kinnisvara hooldus- ja haldusteenuste osutamine. Ettevõtte omab ärihoonet Tallinnas, Niine tn.11.

Aruandeaastal Ettevõttes töötajaid ei olnud. Ettevõtte juhatuse liikmetele 2021. aastal tasu ei makstud.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad	2021	2020
Müügitulu	1 062 621	927 975
Puhaskasum	530 130	292 849
Käibevara	317 177	248 945
Varad kokku	9 397 177	9 138 945
Lühiajalised kohustised	394 852	379 957
Omakapital kokku	2 873 063	2 342 933
Puhaskasumi marginaal %	49,89	31,56
Lühiajaliste kohustuste kattekordja	0,80	0,06
Maksevõime kordja	0,80	0,06
Varade tootlus %	5,72	3,21
Omakapitali tootlus %	20,33	13,33

### 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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	264 974	219 788	
Nõuded ja ettemaksud	52 203	29 157	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>317 177</b>	<b>248 945</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	9 080 000	8 890 000	4
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>9 080 000</b>	<b>8 890 000</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>9 397 177</b>	<b>9 138 945</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	184 008	184 008	5
Võlad ja ettemaksud	210 844	195 949	6
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>394 852</b>	<b>379 957</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 006 217	6 261 195	5
Võlad ja ettemaksud	123 045	154 860	6
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>6 129 262</b>	<b>6 416 055</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>6 524 114</b>	<b>6 796 012</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	20 000	20 000	8
Kohustuslik reservkapital	2 000	2 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 320 933	2 028 084	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	530 130	292 849	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>2 873 063</b>	<b>2 342 933</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>9 397 177</b>	<b>9 138 945</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 062 621	927 975	9
Muud äritulud	190 143	5 252	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-366 916	-259 696	11
Mitmesugused tegevuskulud	-54 604	-58 491	12
Muud ärikulud	-174	-10 005	13
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>831 070</b>	<b>605 035</b>	
Intressitulud	21	17	
Intressikulud	-298 961	-306 203	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 000	-6 000	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>530 130</b>	<b>292 849</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>530 130</b>	<b>292 849</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Niine 11 OÜ (edaspidi Ettevõtte) 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Eesti Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Niine 11 OÜ on koostatud väikeettevõtja lühendatud aruande.

### Finantsvarad

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

- õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande kajastatav finantsvara;
- nõuded ja ettemaksed;
- lunastustähtajani hoitav finantsvara

31.12.2021 olid Ettevõttel finantsvarad, mida kajastatakse nõuete ja ettemaksetena.

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 selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusid rahaturufondidesse.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt esialgsetele lepingutingimustele. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

### 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, mis sisaldab ka otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral. Lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber.

### **Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka 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.

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

### **Tulud**

Tulu kaupade, sh kinnisvara üürist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kommunaalteenuste vahendamist käsitletakse kui Ettevõtte põhitegevust ning üürikele vahendatavad kommunaalteenused kajastuvad müügituludes. Kajastamise perioodi pikkus on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

### **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 maksumäärat 14/86. Seda soodsamat maksumäärat 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 dividendide 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 teise üle 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.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	52 203	52 203	0	0
Ostjatelt laekumata arved	52 203	52 203	0	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>52 203</b>	<b>52 203</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

  

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	29 157	29 157	0	0
Ostjatelt laekumata arved	29 157	29 157	0	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>29 157</b>	<b>29 157</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	7 608	5 730
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>7 608</b>	<b>5 730</b>

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2019</b>	8 900 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-10 000
<b>31.12.2020</b>	8 890 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	190 000
<b>31.12.2021</b>	9 080 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	795 843	728 336
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-366 916	-259 696



31.12.2021 ja 31.12.2020 seisuga kajastab Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuna ärihoonet Tallinnas, Niine tn.11.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud ettevõtte välist sõltumatu eksperdi hinnangut ning kasutatud on turuväärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoo meetodit (sama meetodit rakendati ka seisuga 31.12.2020).

## 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								
Pangalaen	3 235 274	184 008	3 051 266	0	3k Euribor+2,2%	EUR	06.2023	
Seotud osapooled	2 954 951	0	2 954 951	0	6,5%	EUR	12.2023	14
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>6 190 225</b>	<b>184 008</b>	<b>6 006 217</b>	<b>0</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>6 190 225</b>	<b>184 008</b>	<b>6 006 217</b>	<b>0</b>				
	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	3 419 282	184 008	3 235 274	0	3k Euribor+2,2%	EUR	06.2023	
Seotud osapooled	3 025 921	0	3 025 921	0	6,5%	EUR	12.2022	14
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>6 445 203</b>	<b>184 008</b>	<b>6 261 195</b>	<b>0</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>6 445 203</b>	<b>184 008</b>	<b>6 261 195</b>	<b>0</b>				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	9 080 000	8 890 000
<b>Kokku</b>	<b>9 080 000</b>	<b>8 890 000</b>

31.12.2021 ja 31.12.2020 seisuga on Ettevõtte pangalaenu tagamiseks seadnud hüpoteegi kinnistule Tallinnas, Niine tn.11 summas 6 000 000 eurot.

## 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	54 986	54 986	0	0	
Maksuvõlad	7 608	7 608	0	0	3
Muud võlad	127 188	4 143	123 045	0	
Intressivõlad	127 188	4 143	123 045	0	
Saadud ettemaksed	144 107	144 107	0	0	
Muud saadud ettemaksed	144 107	144 107	0	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>333 889</b>	<b>210 844</b>	<b>123 045</b>	<b>0</b>	

  

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	40 619	40 619	0	0	
Maksuvõlad	5 730	5 730	0	0	3
Muud võlad	161 338	6 478	154 860	0	
Intressivõlad	161 338	6 478	154 860	0	
Saadud ettemaksed	143 122	143 122	0	0	
Muud saadud ettemaksed	143 122	143 122	0	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>350 809</b>	<b>195 949</b>	<b>154 860</b>	<b>0</b>	

## Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 280 850	1 856 746
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	570 213	464 187
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>2 851 063</b>	<b>2 320 933</b>

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

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	20 000	20 000
Osade arv (tk)	3	5
<p>31.12.2020 seisuga on Ettevõttel 5 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 10 000 eurot, 4 000 eurot, 2 000 eurot, 2 000 eurot ja 2 000 eurot.</p> <p>31.12.2021 seisuga on Ettevõttel 3 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 14 000 eurot, 4 000 eurot ja 2 000 eurot.</p>		

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 062 621	927 975
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>1 062 621</b>	<b>927 975</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 062 621</b>	<b>927 975</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	795 843	728 336
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	266 778	199 639
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 062 621</b>	<b>927 975</b>

## Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	190 000	0	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	143	5 252	
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>190 143</b>	<b>5 252</b>	

## Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
<b>Energia</b>	<b>-159 635</b>	<b>-95 993</b>
Elektrienergia	-93 569	-63 100
Soojusenergia	-66 066	-32 893
Remondikulud	-72 245	-34 447
Muud	-135 036	-129 256
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>-366 916</b>	<b>-259 696</b>

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	-7 786	-10 525
Riiklikud ja kohalikud maksud	-6 630	-6 630
Muud	-40 188	-41 336
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>-54 604</b>	<b>-58 491</b>

## Lisa 13 Muud ärikuulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-10 000	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-5	
Muud	-174	0	
<b>Kokku muud ärikuulud</b>	<b>-174</b>	<b>-10 005</b>	

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
<b>Nõuded ja ettemaksed</b>		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 172	10 792
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>12 172</b>	<b>10 792</b>
<b>Võlad ja ettemaksed</b>		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 986	5 106
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>9 986</b>	<b>5 106</b>

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 454 202	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	609 376	609 376
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	891 373	2 416 545
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>2 954 951</b>	<b>3 025 921</b>
Võlad ja ettemaksed		

Emaettevõtja	2 626	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	97 233	57 624
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 186	97 236
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>123 045</b>	<b>154 860</b>

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	609 376	0	0	609 376	39 718
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 432 588	0	16 043	2 416 545	135 626
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>3 041 964</b>	<b>0</b>	<b>16 043</b>	<b>3 025 921</b>	<b>175 344</b>

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	1 515 407	61 205	1 454 202	64 163
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	609 376	0	0	609 376	39 609
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 416 545	611 375	0	891 373	93 442
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>3 025 921</b>	<b>2 126 782</b>	<b>61 205</b>	<b>2 954 951</b>	<b>197 214</b>

MÜÜDUD	2021		2020	
	Teenused		Teenused	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		236 695		167 751
<b>Kokku müüdid</b>		<b>236 695</b>		<b>167 751</b>

OSTETUD	2021		2020	
	Teenused		Teenused	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		155 698		62 141
<b>Kokku ostetud</b>		<b>155 698</b>		<b>62 141</b>

Seotud osapoolte laenud on 6,5% intressiga, alusvaluuta EUR ning tähtajatult tingimusega, et nende tagasimaksmine algab 12 kuu möödudes laenuandja vastavasisulisest soovist.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.03.2022

**Niine 11 OÜ (registrikood: 12066866) 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	17.03.2022
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Niine 11 OÜ osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud Niine 11 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## 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 ettevõtte sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 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 lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud 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 standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatses 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 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 auditiprotseduure 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 asjaspepuutuvast 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 õiglase esitusviisi.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditiorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

17. märts 2022



## Audiitorite digitaalallkirjad

Niine 11 OÜ (registrikood: 12066866) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	17.03.2022

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 320 933
Aruandeaasta kasum (kahjum)	530 130
<b>Kokku</b>	<b>2 851 063</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 851 063
<b>Kokku</b>	<b>2 851 063</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1062621	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Five Star Assets OÜ	12093053	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	18000 EUR (Lihtomand)
FRIS S.A.		Luksemburg	2000 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

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