

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Niine 11 OÜ

registrikood: 12066866

tänava/talu nimi, Tartu mnt 14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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
Lisa 15 Negatiivne käibekapital	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Niine 11 OÜ (edaspidi Ettevõtte) 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 2022. aastal tasu ei makstud.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad	2021	2022
Müügitulu	1 062 621	1 310 838
Puhaskasum	530 130	2 333 165
Käibevara	317 177	399 397
Varad kokku	9 397 177	11 459 397
Lühiajalised kohustised	394 852	3 283 417
Omakapital kokku	2 873 063	5 206 228
Puhaskasumi marginaal %	49,89	177,99
Lühiajaliste kohustuste kattekordja	0,80	0,12
Maksevõime kordja	0,80	0,12
Varade tootlus %	5,72	22,37
Omakapitali tootlus %	20,33	57,76

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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	332 673	264 974	
Nõuded ja ettemaksed	66 724	52 203	2
Kokku käibevarad	399 397	317 177	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	11 060 000	9 080 000	4
Kokku põhivarad	11 060 000	9 080 000	
Kokku varad	11 459 397	9 397 177	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 051 266	184 008	5
Võlad ja ettemaksed	232 151	210 844	6
Kokku lühiajalised kohustised	3 283 417	394 852	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 824 112	6 006 217	5
Võlad ja ettemaksed	145 640	123 045	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 969 752	6 129 262	
Kokku kohustised	6 253 169	6 524 114	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	20 000	20 000	8
Kohustuslik reservkapital	2 000	2 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 851 063	2 320 933	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 333 165	530 130	
Kokku omakapital	5 206 228	2 873 063	
Kokku kohustised ja omakapital	11 459 397	9 397 177	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 310 838	1 062 621	9
Muud äritulud	1 980 096	190 143	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-586 897	-366 916	11
Mitmesugused tegevuskulud	-79 759	-54 604	12
Muud ärikulud	0	-174	13
Ärikasum (kahjum)	2 624 278	831 070	
Intressitulud	23	21	
Intressikulud	-291 136	-298 961	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-2 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 333 165	530 130	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 333 165	530 130	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Niine 11 OÜ (edaspidi Ettevõtte) 2022. 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 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

31.12.2022 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 paigutusi 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 õiglases väärtuses.

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 üürnikele 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 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 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)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	66 724	66 724	0	0
Ostjatelt laekumata arved	66 724	66 724	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 724	66 724	0	0

	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
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 203	52 203	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	10 280	7 608
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 280	7 608

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	8 890 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	190 000
31.12.2021	9 080 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 980 000
31.12.2022	11 060 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	863 842	795 843
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-586 897	-366 916

31.12.2022 ja 31.12.2021 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 31.12.2021).

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	3 051 266	3 051 266	0	0	6k Euribor+2,2%	EUR	06.2023	
Seotud osapooled	2 824 112	0	2 824 112	0	6,5%	EUR	12.2024	14
Pikaajalised laenud kokku	5 875 378	3 051 266	2 824 112	0				
Laenukohustised kokku	5 875 378	3 051 266	2 824 112	0				

	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	6k Euribor+2,2%	EUR	06.2023	
Seotud osapooled	2 954 951	0	2 954 951	0	6,5%	EUR	12.2023	14
Pikaajalised laenud kokku	6 190 225	184 008	6 006 217	0				
Laenukohustised kokku	6 190 225	184 008	6 006 217	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	11 060 000	9 080 000
Kokku	11 060 000	9 080 000

31.12.2022 ja 31.12.2021 seisuga on Ettevõtte pangalaenu tagamiseks seadnud hüpoteegi kinnistule Tallinnas, Niine tn.11 summas 6 000 000 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	57 414	57 414	0	0	
Maksuvõlad	10 280	10 280	0	0	3
Muud võlad	151 625	5 985	145 640	0	
Intressivõlad	151 625	5 985	145 640	0	
Saadud ettemaksed	158 472	158 472	0	0	
Muud saadud ettemaksed	158 472	158 472	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	377 791	232 151	145 640	0	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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	
Kokku võlad ja ettemaksed	333 889	210 844	123 045	0	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 147 382	2 280 850
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 036 846	570 213
Kokku tingimuslikud kohustised	5 184 228	2 851 063

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)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	20 000	20 000
Osade arv (tk)	1	3
31.12.2022 seisuga on Ettevõtte 1 osanik, kellele kuulub osade nimiväärtus 20 000 eurot. 31.12.2021 seisuga on Ettevõtte 3 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 14 000 eurot, 4 000 eurot ja 2 000 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 310 838	1 062 621
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 310 838	1 062 621
Kokku müügitulu	1 310 838	1 062 621
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	863 842	795 843
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	446 996	266 778
Kokku müügitulu	1 310 838	1 062 621

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 980 000	190 000	4
Traavid, viivised ja hüvitised	96	143	
Kokku muud äritulud	1 980 096	190 143	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Energia	-330 030	-159 635
Elektrienergia	-173 238	-93 569
Soojusenergia	-156 792	-66 066
Remondikulud	-107 565	-72 245
Muud	-149 302	-135 036
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-586 897	-366 916

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-30 816	-7 786
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-6 630
Muud	-48 943	-40 188
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-79 759	-54 604

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud	0	-174
Kokku muud ärikulud	0	-174

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaattevõtja nimetus	Five Star Assets OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaattevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 175	12 172	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 175	12 172	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 327	9 986	6
Kokku võlad ja ettemaksed	5 327	9 986	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 214 736	1 454 202	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	609 376	609 376	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	891 373	5
Kokku laenukohustised	2 824 112	2 954 951	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	8 797	2 626	6

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	136 842	97 233	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	23 186	6
Kokku võlad ja ettemaksed	145 639	123 045	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
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 ettevõttjad	609 376	0	0	609 376	39 609	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 416 545	611 375	0	891 373	93 442	
Kokku laenukohustised	3 025 921	2 126 782	61 205	2 954 951	197 214	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 454 202	891 372	130 838	2 214 736	147 781	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	609 376	0	0	609 376	39 609	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	891 373		891 373	0	4 366	
Kokku laenukohustised	2 954 951	891 372	1 022 211	2 824 112	191 756	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	283 774	236 695
Kokku müüdnud	283 774	236 695

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	194 144	155 698
Kokku ostetud	194 144	155 698

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

Lisa 15 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2022 ületavad lühiajalised kohustised käibevara 2 884 020 eurot. Antud asjaolu on tingitud pangalaenu tähtaja saabumisest juuni 2023. Ettevõtte jhtkonna hinnangul antud asjaolu majandustegevusele mõju ei avalda, sest laenulepingu tähtaega pikendatakse, laen refinantseeritakse või emaettevõtte annab täiendavalt laenu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2023

Niine 11 OÜ (registrikood: 12066866) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	21.02.2023
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 2022 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 2022 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 ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 lahkneb oluliselt 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 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 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 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 auditiprotseduureid 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 märkimisväärselt 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditiorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

06. märts 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Niine 11 OÜ (registrikood: 12066866) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	06.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 851 063
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 333 165
Kokku	5 184 228
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 184 228
Kokku	5 184 228

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1310838	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	20000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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