

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Estonian Investments Holding OÜ

**registrikood:** 12133213

**tänavatalu 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 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 8  |
| Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad             | 9  |
| Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad             | 9  |
| Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud           | 10 |
| Lisa 7 Laenukohustised                              | 11 |
| Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad            | 11 |
| Lisa 9 Osakapital                                   | 11 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                            | 11 |
| Aruande allkirjad                                   | 14 |
| Vandeaudiitori aruanne                              | 15 |

## Tegevusaruanne

Estonian Investments Holding OÜ (edaspidi ka Ettevõte) peamiseks tegevusaladeks on valdusfirmade tegevus (EMTAK 64201) ja kinnisvaraala tegevus.

Seisuga 31.12.2022 omab Ettevõtte osalusi järgmistes tütar- ja sidusettevõtjates:

- Varahalduse Grupp OÜ (50.04%)
- Pan-Estonian OÜ (50.04%)
- Silverlake OÜ (50%%)
- Marja Invest Holding OÜ (50%)
- Lai 6 OÜ (40%)
- R Portfolio Holding OÜ (25%)

2022. aastal Ettevõttele töötajaid ei olnud, kõik vajalikud teenused osteti sisse (2021: ei olnud töötajaid). Ettevõtte juhatusele aruandeaastal tasusid ei arvestatud ega ei makstud (2021: ei arvestatud ega ei makstud tasusid).

Peamised finantssuhtarvud

|            | 2022       | 2021       |
|------------|------------|------------|
| Varad      | 21 477 624 | 19 805 094 |
| Omakapital | 21 477 612 | 18 889 068 |
|            |            |            |
| Puhaskasum | 2 588 544  | 1 821 024  |
| ROE        | 12.83%     | 9.23%      |
| ROA        | 12.54%     | 10.13%     |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

ROA = puhaskasum/keskmine varad kokku\*100

ROE = puhaskasum/keskmine omakapital\*100

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022        | 31.12.2021        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 5 317             | 1 612             |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>5 317</b>      | <b>1 612</b>      |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 14 035 950        | 11 647 651        | 3       |
| Finantsinvesteeringud                        | 126 916           | 126 916           | 6       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 7 309 441         | 8 028 915         | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>21 472 307</b> | <b>19 803 482</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>21 477 624</b> | <b>19 805 094</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 12                | 0                 |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>12</b>         | <b>0</b>          |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 0                 | 916 026           | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>0</b>          | <b>916 026</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>12</b>         | <b>916 026</b>    |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500             | 2 500             | 9       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 18 886 568        | 17 065 544        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 588 544         | 1 821 024         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>21 477 612</b> | <b>18 889 068</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>21 477 624</b> | <b>19 805 094</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022             | 2021             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -2 562           | -2 055           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-2 562</b>    | <b>-2 055</b>    |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 1 970 387        | 831 043          | 4       |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | 235 285          | 503 620          | 5       |
| Intressitulud                               | 405 255          | 578 369          | 10      |
| Intressikulud                               | -19 821          | -89 953          | 10      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 588 544</b> | <b>1 821 024</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>2 588 544</b> | <b>1 821 024</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Estonian Investments Holding OÜ (edaspidi Ettevõte) 31.12.2022 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud finantsvarad õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, mis hinnatakse ümber ja kajastatakse õiglasest väärtuses nagu on kirjeldatud arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud majandusaasta aruande.

Kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud olulisematest arvestuspõhimõtetest on esitatud alljärgnevalt.

### Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud.

Ettevõtte esineb finantsvarasid, mida kajastatakse nõute ja laenude rühmas.

Edaspidi toimub finantsvarade arvestus alljärgnevalt:

- korrigeeritud soetusmaksumuses (nõuded ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud);
- õiglasest väärtuses (finantsinvesteeringud, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav).
- soetusmaksumuse meetodil (finantsinvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta).

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev.

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 raha ekvivalendid sisaldab kassa, pangakontode ning kuni 3-kuuliste pangadeposiitide jääke.

### Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasest väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse). Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses

juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglasel väärtuses.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglasel väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetele), kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

#### **Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad**

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad loetakse ettevõtteks, mille üle on Ettevõttel kontroll. Ettevõtte kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Sidusettevõtjate aktsiad või osad loetakse ettevõtteks, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mis allu tema kontrollile. Üldjuhul kaasneb oluline mõju 20% kuni 50%-lise osalusega.

Ettevõtte on vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest kuna tema konsolideeritud näitajad, millest pole maha arvatud omavahelisi tehinguid, ei ületa väikese konsolideerimisgrupi bilansimahu ja netokäibe näitajaid, millele on lisatud 20%.

Tütar- ja sidusettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab tehingukulud. Investeeringu raamatupidamisväärtus sisaldab soetamisel tekkinud firmaväärtust, millest on hiljem maha arvatud vara väärtuse langusest tingitud võimalikud allahindlused.

Ettevõtte finantsaruannetes kajastub Ettevõtte proportsionaalne osa kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute tuludest, kuludest ja omakapitali muudatustest alates olulise mõju tekke kuupäevast kuni selle lõppemise kuupäevani. Kui Ettevõtte osa kahjumist ületab investeeringu raamatupidamisväärtust, siis vähendatakse investeeringu väärtust nullini ning edasiste kahjumite kajastamine finantsaruannetes lõpetatakse. Põhjendatud juhtudel võidakse kahjumite katmiseks hinnata alla investeerimisobjekti vastu olevaid nõudeid (nt pikaajalised laenud).

#### **Finantskohustised**

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumise 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.

#### **Tulud**

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

#### **Kulud**

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

#### **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 dividend 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

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolule otsustele. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on käsitletud seotud osapoolena:

- omanikest äriühinguid (ning neid kontrollivaid või nende üle olulist mõju omavaid isikuid);
- omanike ülejäänud ettevõtteid;
- tütarettevõtteid;
- sidusettevõtteid;
- tegevjuhtkonda;
- juhtkonda kuuluvate isikute lähedasi pereliikmed ja nendega seotud ettevõtted.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2022       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 7 309 441        | 0                                 | 7 309 441           | 0           | 10      |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>7 309 441</b> | <b>0</b>                          | <b>7 309 441</b>    | <b>0</b>    |         |

  

|                                   | 31.12.2021       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 8 028 915        | 0                                 | 8 028 915           | 0           | 10      |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>8 028 915</b> | <b>0</b>                          | <b>8 028 915</b>    | <b>0</b>    |         |

## Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

|                                                           | 31.12.2022        | 31.12.2021        | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad                          | 11 116 980        | 9 146 594         | 4       |
| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad                          | 2 918 970         | 2 501 057         | 5       |
| <b>Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse</b> | <b>14 035 950</b> | <b>11 647 651</b> |         |

## Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                           |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|---------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala            | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                           | 31.12.2021       | 31.12.2022 |
| 12070922                                               | Varahalduse Grupp OÜ   | Eesti      | Kinnisvara rent ja haldus | 50.04            | 50.04      |
| 12391419                                               | Pan-Estonian OÜ        | Eesti      | Kinnisvara rent ja haldus | 50.04            | 50.04      |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |                  |                                        |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------|-------------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2021       | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2022        |
| Varahalduse Grupp OÜ                                                  | 297 185          | 11 901                                 | 309 086           |
| Pan-Estonian OÜ                                                       | 8 849 409        | 1 958 485                              | 10 807 894        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>9 146 594</b> | <b>1 970 386</b>                       | <b>11 116 980</b> |

Vastavalt Eesti raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele, on Ettevõtte vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamisest kuna ei moodusta väikest konsolideerimisgruppi ning kajastab investeeeringuid tütarettevõtjatesse kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum osalustelt tütarettevõtjates moodustas 2021. aastal 831 043 eurot, sh.

Varahalduse Grupp OÜ kasum 22 351 eurot;

Pan-Estonian OÜ kasum 808 692 eurot.

## Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022 |                         |            |                           |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|---------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus  | Asukohamaa | Põhitegevusala            | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                         |            |                           | 31.12.2021       | 31.12.2022 |
| 12096815                                                     | Silverlake OÜ           | Eesti      | Kinnisvara rent ja haldus | 50               | 50         |
| 12356305                                                     | Lai 6 OÜ                | Eesti      | Kinnisvara rent ja haldus | 40               | 40         |
| 12834816                                                     | R Portfolio Holding OÜ  | Eesti      | Kinnisvara rent ja haldus | 25               | 25         |
| 16108136                                                     | Marja Invest Holding OÜ | Eesti      | Kinnisvara rent ja haldus | 50               | 50         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |            |                                        |               |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|----------------------------------------|---------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2021 | Dividendid | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | Muud muutused | 31.12.2022 |
| Silverlake OÜ                                                  | 481 211    | -22 372    | 39 397                                 | 0             | 498 236    |
| Lai 6 OÜ                                                       | 41 653     | 0          | -3 787                                 | 0             | 37 866     |
| R Portfolio Holding OÜ                                         | 1 978 193  | 0          | 322 809                                | 0             | 2 301 002  |
| Marja Invest Holding OÜ                                        | 0          | 0          | -123 134                               | 205 000       | 81 866     |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 2 501 057  | -22 372    | 235 285                                | 205 000       | 2 918 970  |

#### Muud muutused

Aruandeperioodil suurendati investeeringut Marja Invest Holding OÜ-s summas 205 000 eurot mitterahalise sissemaksega. Mitterahaliseks sissemaks kasutati sidusettevõtjale varasemal perioodil antud laenuõuet. Vt ka lisa 10.

#### 2021

18.02.2021 omandas Ettevõtte 50% suuruse osaluse Marja Invest Holding OÜs ostuhinnaga 1 250 eurot.

Sidusettevõtjalt laekus dividende 2021. aastal summas 16 000 eurot.

Sidusettevõtjalt kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum 2021. aastal oli 503 620 eurot, sh:

Silverlake OÜ kasum 163 991 eurot,

Lai 6 OÜ kahjum -2 427 eurot,

R Portfolio Holding OÜ kasum 343 306 eurot,

Marja Invest Holding OÜ kahjum -1 250 eurot

## Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                     |                 | Kokku          |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                     | Aktsiad ja osad |                |
| <b>31.12.2020</b>                   | 126 916         | 126 916        |
| <b>31.12.2021</b>                   | <b>126 916</b>  | <b>126 916</b> |
| Kajastatud soetusmaksumuse meetodil | 126 916         | 126 916        |
|                                     |                 |                |
|                                     |                 | Kokku          |
|                                     | Aktsiad ja osad |                |
| <b>31.12.2021</b>                   | 126 916         | 126 916        |
| <b>31.12.2022</b>                   | <b>126 916</b>  | <b>126 916</b> |
| Kajastatud soetusmaksumuse meetodil | 126 916         | 126 916        |

Pikaajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud 7.08% suurune osalus ettevõttes Commercial Property OÜ. Investeering on kajastatud soetusmaksumuses, sest osad ei ole aktiivsel turul kaubeldavad ja nende õiglast väärtust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega mõõta. Aruandeperioodil ei ole investeeringu raamatupidamisväärtuses toimunud muudatusi.

## Lisa 7 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              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Seotud osapooled                 | 916 026    | 0                                 | 916 026             | 0           | 5%           | EUR         | tähtajatu   | 10      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 916 026    | 0                                 | 916 026             | 0           |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 916 026    | 0                                 | 916 026             | 0           |              |             |             |         |

Seisuga 31.12.2022 Ettevõtte laenukohustisi ei ole.

## Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2022        | 31.12.2021        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                   |                   |
| Võimalikud dividendid                       | 17 180 090        | 15 109 254        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 4 295 022         | 3 777 314         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>21 475 112</b> | <b>18 886 568</b> |

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatud netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga. Seisuga 31.12.2022 on 2023. aasta võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel kasutatud maksumäära 20/80.

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                          | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                               | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk)                                                                                                           | 2          | 2          |
| Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 on Ettevõtte kaks osanikku. Kummalegi osanikule kuuluva osa nimiväärtus on 1 250 eurot. |            |            |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022       | 31.12.2021       | Lisa nr  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------|
| Nõuded ja ettemaksed                                                                                                             |                  |                  |          |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 729 438          | 1 920 602        |          |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 1 366 257        | 1 550 888        |          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 5 213 746        | 4 557 425        |          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>7 309 441</b> | <b>8 028 915</b> | <b>2</b> |
| Laenukohustised                                                                                                                  |                  |                  |          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0                | 916 026          |          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>0</b>         | <b>916 026</b>   | <b>7</b> |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2020       | Antud laenud   | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2021       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------|
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 2 840 146        | 0              | -977 269                   | 1 862 877        | 279 688                     |         |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 1 310 000        | 600 000        | -387 225                   | 1 522 775        | 105 391                     |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 135 994        | 0              | -412 205                   | 3 723 789        | 193 290                     |         |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>8 286 140</b> | <b>600 000</b> | <b>-1 776 699</b>          | <b>7 109 441</b> | <b>578 369</b>              |         |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2021       | Antud laenud   | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------|
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 1 862 877        | 0              | -1 152 898                 | 709 979          | 118 836                     |         |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 1 522 775        | 0              | -218 620                   | 1 304 155        | 95 369                      |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 723 789        | 544 000        | -49 755                    | 4 218 034        | 191 050                     |         |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>7 109 441</b> | <b>544 000</b> | <b>-1 421 273</b>          | <b>6 232 168</b> | <b>405 255</b>              |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2020       | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021     | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|---------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 589 073        | 602 000        | -2 275 047                  | 916 026        | 89 953                      |         |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>2 589 073</b> | <b>602 000</b> | <b>-2 275 047</b>           | <b>916 026</b> | <b>89 953</b>               |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2021     | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022 | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|---------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 916 026        | 0             | -916 026                    | 0          | 19 821                      |         |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>916 026</b> | <b>0</b>      | <b>-916 026</b>             | <b>0</b>   | <b>19 821</b>               |         |

Seotud osapooltele antud laenud kannavad intressi 5-11% aastas (2021: sama) ning alusvaluutaks on euro. Laenuõuete maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates laenuandja poolt vastavasisulise nõude esitamisest. Vastavalt kokkuleppele ei esita Ettevõtte nõuet laenusummade tagastamise kohta 2023. aastal.

Seisuga 31.12.2022 sisaldavad nõuded seotud osapoolte vastu laenuõueteid summas 6 232 168 eurot (31.12.2021: 7 109 441 eurot) ja intressinõueteid summas 1 077 273 eurot (31.12.2021: 919 474 eurot), vt. ka lisa 2.

Aruandeperioodi sidusettevõtjatele antud laenude tagasimaksed sisaldavad investeringu suurendamist laenuõudega Marja Invest Holding OÜs summas 205 000 eurot. Vt ka lisa 5.

Aruandeaastal laekus intresse seotud osapooltelt summas 247 456 eurot (2021: 572 802 eurot) ja maksti intresse seotud osapooltele summas 19 821 eurot (2021: 89 953 eurot).

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.05.2023

Estonian Investments Holding OÜ (registrikood: 12133213) 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     | 19.05.2023           |
| Resolutsioon:        | Kinnitada aruanne  |                      |
| TRIINU BUCHETON      | Juhatuse liige     | 19.05.2023           |
| Resolutsioon:        | Kinnitada aruanne  |                      |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Estonian Investments Holding OÜ osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud Estonian Investments Holding 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 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 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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame 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 arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada 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 arvamust. 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

19. mai 2023

## Audiitorite digitaalallkirjad

Estonian Investments Holding OÜ (registrikood: 12133213) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ROLAND KAUROV      | Vandeaudiitor      | 19.05.2023           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 18 886 568        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 588 544         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>21 475 112</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 21 475 112        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>21 475 112</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 18 886 568        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 588 544         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>21 475 112</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 21 475 112        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>21 475 112</b> |

## Sidevahendid

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