

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Komei Grupp OÜ

registrikood: 11327690

tänavanimi: Tartu mnt 14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

telefon: +372 6418698

e-posti aadress: info@colonna.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Komei Grupp OÜ (edaspidi ka Ettevõtte) tegevus hõlmab kinnisvaraga seotud seotud teenuseid. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara rent ja haldusteenuste müük.

2021.aastal müüs Ettevõtte kogu oma kinnisvara Tallinnas, Suur-Patarei 21c.

31.12.2022 oli ettevõtte varade maht 5 670 eurot (31.12.2021: 1 203 957 eurot). Aruandeaasta müügitulu oli 0 eurot (2021: 65 264 eurot). Kasum (-kahjum) majandustegevusest 2022. aastal moodustas -13 825 eurot (2021: -5 126 eurot).

2022.a. Ettevõttes töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele tasusid ja muid soodustusi arvestusperioodil ei arvestatud ega ei makstud.

2023. aastal on Ettevõtte eesmärgiks jätkata oma põhitegevustega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 253	1 199 683	
Nõuded ja ettemaksed	3 417	4 274	2
Kokku käibevarad	5 670	1 203 957	
Kokku varad	5 670	1 203 957	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	244	6
Kokku lühiajalised kohustised	0	244	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 069 300	5
Võlad ja ettemaksed	0	114 918	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 184 218	
Kokku kohustised	0	1 184 462	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 300	4 300	7
Ülekurss	820 956	820 956	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-805 761	-800 635	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 825	-5 126	
Kokku omakapital	5 670	19 495	
Kokku kohustised ja omakapital	5 670	1 203 957	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	0	65 264	8
Muud äritulud	63	212 219	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 895	-54 914	10
Mitmesugused tegevuskulud	-7 208	-186 119	11
Muud ärikulud	-100	0	
Ärikasum (kahjum)	-13 140	36 450	
Intressitulud	13	27	
Intressikulud	-698	-40 853	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-750	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-13 825	-5 126	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 825	-5 126	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Komei Grupp OÜ (edaspidi Ettevõtte) 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Eesti Finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemakse, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad nõuete ja ettemaksete kaetava väärtuse vähenemisele alla raamatupidamisliku väärtuse. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla raamatupidamisliku ja kaetava väärtuse vahe võrra.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete ja laenude intressitulu kajastatakse koondkasumiaruandes finantstulude real.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida Ettevõtte ei kasuta enda majandustegevuses ega kavatse müüa tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab objekti ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut igal bilansipäeval õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel kasutatakse ettevõtteväliste hindajate ekspertarvamust.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või kasutusest eemaldamisel. Kasum või kahjum tehingust kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab 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.

Laenukohustusi, mille tasumise kohustus on 12 kuu jooksul alates aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

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

Tulud

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

Tulu teenuste müügist

Teenuse müügi tulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes teenuse valmidusastme meetodist. Kinnisvara renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna. Tulu kinnisvarainvesteeringutega seotud kõrvalteenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise kuus.

Tulu kaupade müügist

Kaupade müügi tulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale, ning juhul, kui müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

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

Kulud

Kulusid 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 maksumäär 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 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			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	-333	-333	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	-333	-333	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 750	3 750	0	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 417	3 417	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	478	478	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	478	478	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 750	3 750	0	0	3
Ettemaksed	46	46	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	46	46	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 274	4 274	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	3 750	3 750
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 750	3 750

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	1 516 000
Müügid	-1 516 000
31.12.2021	0
31.12.2022	0

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	52 314
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	-54 914
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	1 728 000

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								
Seotud osapooled	0	0	0	0				12
Laenukohustised kokku	0	0	0	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								
Seotud osapooled	1 069 300	0	1 069 300	0	5%	EUR	Tähtajatatu	12
Pikaajalised laenud kokku	1 069 300	0	1 069 300	0				
Laenukohustised kokku	1 069 300	0	1 069 300	0				

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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	0	0	0	0	
Muud võlad	0	0	0	0	
Intressivõlad	0	0	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	244	244	0	0	
Muud võlad	114 918	0	114 918	0	12
Intressivõlad	114 918	0	114 918	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	115 162	244	114 918	0	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	4 300	4 300
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 kuulub Ettevõtte ainuosanikule osa nimiväärtusega 4 300 eurot.

28.07.2021 otsustas Komei Grupp OÜ ainuosanik suurendada Ettevõtte osakapitali 100 euro võrra 4 300 euron.

Osakapitali suurendamine toimus osa nimiväärtuse suurendamise teel. Suurendatava osa hinnaks oli 130 000 eurot, millest ülekurs moodustas 129 900 eurot. Osakapitali suurendamise eest on tasutud mitterahalise sissemaksuga, mille esemeks oli ainuosaniku laenu- ja intressinõue.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	65 264
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	65 264
Kokku müügitulu	0	65 264
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	0	52 865
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	0	12 399
Kokku müügitulu	0	65 264

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	212 000
Muud	63	219
Kokku muud äritulud	63	212 219

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	-54 914
Muud	-5 895	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 895	-54 914

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-55	-1 787
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-813
Juriidilised kulud	0	-8 550
KVI käibemaksu tagastus	0	-36 648
Muud	-7 153	-138 321
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-7 208	-186 119

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 069 300	5
Kokku laenukohustised	0	1 069 300	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	114 918	6
Kokku võlad ja ettemaksed	0	114 918	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	949 198	0	-949 198	0	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	250 102	949 198	-130 000	1 069 300	23 525	5
Kokku laenukohustised	1 199 300	949 198	-1 079 198	1 069 300	23 525	

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	1 069 300	0	-1 069 300	0	698	5
Kokku laenukohustised	1 069 300	0	-1 069 300	0	698	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 677	71 722
Kokku ostetud	3 677	71 722

Saadud laenud on alusvaluuta EUR, intressimääraga 5% ning tähtajatult tingimusega, et laenude tagastamine algab 12 kuu möödudes alates

laenuandja soovist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

Komei Grupp OÜ (registrikood: 11327690) 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	27.06.2023
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-805 761
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 825
Kokku	-819 586
Katmine	
Kokku	-819 586

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-805 761
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 825
Kokku	-819 586
Katmine	
Kokku	-819 586

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Bruno Capone	14.11.1969	Eesti	4300 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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