

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 18.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** OÜ Colon KV

**registrikood:** 16424819

**tänavanimi, maja number:** R. Tobiase tn 7

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10152

**e-posti aadress:** eve.herman@hotmail.com

## Sisukord

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                   | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                     | 4  |
| Bilanss                                          | 4  |
| Kasumiaruanne                                    | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad               | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                        | 6  |
| Lisa 2 Raha                                      | 8  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud                  | 9  |
| Lisa 4 Materiaalsed põhivarad                    | 9  |
| Lisa 5 Laenukohustised                           | 10 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                       | 10 |
| Lisa 7 Osakapital                                | 10 |
| Lisa 8 Müügitulu                                 | 11 |
| Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 11 |
| Lisa 10 Üldhalduskulud                           | 11 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                              | 11 |
| Lisa 12 Intressikulud                            | 12 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                         | 12 |
| Lisa 14 Likviidsuse lisa                         | 13 |
| Aruande allkirjad                                | 14 |
| Vandeaudiitori aruanne                           | 15 |

## Tegevusaruanne

OÜ Colon KV asutati 18.01.2022.a., eesmärgiga omandada Prantsusmaal, Pariisis kinnisvarainvesteering ja seda välja üürida.

Kinnisvaraarenduse alane tegevus ei ole kuigivõrd hooajaline, kuid sõltub selgelt majandusüklitest - üldise nõudluse ja majandusaktiivsuse vähenemisel kahaneb nõudlus ka kinnisvara järele. Ettevõtte äritegevusega ei kaasne olulisi negatiivseid keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Majandustegevus toimub eurodes ning ei hõlma kauplemise eesmärgil tehtavaid investeeringuid väärtipaberitesse ja tuletisinstrumentidesse, mistõttu valuutakursside ja börsikursside kõikumine Colon KV OÜ majandustulemustele mõju ei avalda.

Osaühingul töötajaid ei ole, kõik teenused ostetakse sisse, juhatus on üheliikmeline ja juhatuse liikmele tasu ei makstud. 2023.aastal jätkab OÜ Colon KV kinnisvarainvesteeringu üürile andmisega.

### Suhtarvud

|                                      | 18.01.2022-31.12.2022 |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja | 0,33                  |
| ROA                                  | -7,97%                |
| ROE                                  | -21,47%               |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid: .

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja(kordades)=käibevara/lühiajalised kohustised

. ROA(%)=puhaskahjum/varad kokku \* 100

. ROE(%)=puhaskahjum/omakapital kokku \* 100

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                       | 31.12.2022       | 18.01.2022   | Lisa nr |
|---------------------------------------|------------------|--------------|---------|
| Varad                                 |                  |              |         |
| Käibevarad                            |                  |              |         |
| Raha                                  | 75 026           | 4 000        | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>               | <b>75 026</b>    | <b>4 000</b> |         |
| Põhivarad                             |                  |              |         |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 5 542 771        | 0            | 3       |
| Materiaalsed põhivarad                | 159 227          | 0            | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                | <b>5 701 998</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>5 777 024</b> | <b>4 000</b> |         |
| Kohustised ja omakapital              |                  |              |         |
| Kohustised                            |                  |              |         |
| Lühiajalised kohustised               |                  |              |         |
| Laenukohustised                       | 62 352           | 0            | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                   | 162 831          | 0            | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>  | <b>225 183</b>   | <b>0</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised               |                  |              |         |
| Laenukohustised                       | 3 407 648        | 0            | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                   | 456              | 0            | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>  | <b>3 408 104</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised</b>               | <b>3 633 287</b> | <b>0</b>     |         |
| Omakapital                            |                  |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 4 000            | 4 000        | 7       |
| Muud reservid                         | 2 600 000        | 0            |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | -460 263         | 0            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>2 143 737</b> | <b>4 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b> | <b>5 777 024</b> | <b>4 000</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 18.01.2022 -<br>31.12.2022 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 3 226                      | 8       |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -115 611                   | 9       |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>-112 385</b>            |         |
| Üldhalduskulud                              | -269 122                   | 10      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-381 507</b>            |         |
| Intressitulud                               | 32                         |         |
| Intressikulud                               | -78 788                    | 12      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-460 263</b>            |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-460 263</b>            |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Colon KV raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Colon KV kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

OÜ Colon KV kvalifitseerub Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse §3 lõige 15 alusel väikeettevõtjaks ning on seetõttu esitanud lühendatud aastaaruande versiooni vastavalt §15 lõikele 2. Seoses sellega ei ole käesolevas aruandes esitatud rahavoogude aruannet ning omakapitali muutuste aruannet.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

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

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. 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. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

### 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 soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuobjekti kasulikuks elueaks on 50 aastat ja sellest tulenevalt rakendatakse amortisatsioonimäär 2% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki

eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, liigitatakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks ja immateriaalseks põhivaraks loetakse enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega vähemalt 1 000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumus saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Piiramata kasutuseaga objekte püsiva väärtusega kunstiteoseid ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevat näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi      | Kasulik eluiga |
|--------------------------|----------------|
| Muu materiaalne põhivara | 3              |

#### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja.

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksude nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenu, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse

nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste tõttu.

#### Kohustuslik reservkapital

Ettevõtte põhikiri ei näe ette kohustusliku reservkapitali moodustamist, küll aga võib moodustada vabatahtliku omakapitali reservi summas kuni 5 000 000 eurot, mille eesmärgiks on tagada omakapitali vastavus äritegevusega seotud vajadustele ja riskidele.

#### Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel.

Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

#### 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 maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendidena välja maksta aruandeperioodile eelneva kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu, siinjuures loetakse esimeseks keskmise jaotatud kasumi arvestusse minevaks aastaks 2018. aasta.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

#### Seotud osapooled

Seotud osapooled on loetud: olulise osalusega omanikud, tegevjuhtkond ja eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2022    | 18.01.2022   |
|-------------------|---------------|--------------|
| Arveldusarve      | 75 026        | 4 000        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>75 026</b> | <b>4 000</b> |

### Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
|                        | Ehitised  | Kokku     |
| <b>18.01.2022</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 0         |           |
| Akumuleeritud kulum    | 0         |           |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 0         |           |
|                        |           |           |
| Ostud ja parendused    | 5 608 200 | 5 608 200 |
| Amortisatsioonikulu    | -65 429   | -65 429   |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2022</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 5 608 200 | 5 608 200 |
| Akumuleeritud kulum    | -65 429   | -65 429   |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 5 542 771 | 5 542 771 |

|                                                 | 18.01.2022 -<br>31.12.2022 |  |
|-------------------------------------------------|----------------------------|--|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 3 226                      |  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -23 276                    |  |

### Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

|                     | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad | Kokku   |
|---------------------|-----------------------------------|---------|
| <b>18.01.2022</b>   |                                   |         |
| Soetusmaksumus      | 0                                 | 0       |
| Akumuleeritud kulum | 0                                 | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                                 | 0       |
|                     |                                   |         |
| Ostud ja parendused | 186 133                           | 186 133 |
| Amortisatsioonikulu | -26 906                           | -26 906 |
|                     |                                   |         |
| <b>31.12.2022</b>   |                                   |         |
| Soetusmaksumus      | 186 133                           | 186 133 |
| Akumuleeritud kulum | -26 906                           | -26 906 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 159 227                           | 159 227 |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |         |
| Laenud teistelt ettevõtetelt     | 3 470 000  | 62 352                           | 275 440             | 3 132 208   | 4%           | EUR         | 2032        | 13      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 3 470 000  | 62 352                           | 275 440             | 3 132 208   |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 3 470 000  | 62 352                           | 275 440             | 3 132 208   |              |             |             |         |

Saadud laen on tagatud Colon KV OÜ-le kuuluva kinnisvarainvesteeringuga.

## 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                | 11 099         | 11 099                           | 0                   | 0           |         |
| Muud võlad                       | 78 788         | 78 332                           | 0                   | 456         |         |
| Intressivõlad                    | 78 788         | 78 332                           | 0                   | 456         | 13      |
| Ostjatelt saadud ettemaksed      | 73 400         | 73 400                           | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>163 287</b> | <b>162 831</b>                   | <b>0</b>            | <b>456</b>  |         |

Pikaajaliste intressivõlgade tagastamise lõpptähtaeg on 10.10.2032.a.

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                                                                                               | 31.12.2022 | 18.01.2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                                    | 4 000      | 4 000      |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                                | 4          | 4          |
| Seisuga 31.12.2022 koosnes osakapital neljast osast, millede nimiväärtused olid alljärgnevad:<br>Osa 1 - nimiväärtus EUR 1000<br>Osa 2 - nimiväärtus EUR 1000<br>Osa 3 - nimiväärtus EUR 1000<br>Osa 4 - nimiväärtus EUR 1000 |            |            |

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 18.01.2022 -<br>31.12.2022 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                            |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                            |         |
| Prantsusmaa                                 | 3 226                      |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>3 226</b>               |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>3 226</b>               |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                            |         |
| Üüritulu                                    | 3 226                      | 3       |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>3 226</b>               |         |

## Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 18.01.2022 -<br>31.12.2022 | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|---------|
| Amortisatsioonikulu                                    | 92 335                     | 3,4     |
| Kommunaalkulud                                         | 13 593                     | 3       |
| Muud                                                   | 9 683                      | 3       |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>115 611</b>             |         |

## Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                             | 18.01.2022 -<br>31.12.2022 |
|-----------------------------|----------------------------|
| Lähetuskulud                | 2 400                      |
| Muud                        | 13 526                     |
| Õigusabi                    | 3 196                      |
| Maakleri vahendustasu       | 250 000                    |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>269 122</b>             |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel ei ole töölepinguga töötajaid.

## Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 18.01.2022 -<br>31.12.2022 | Lisa nr |
|----------------------------|----------------------------|---------|
| Intressikulu laenudelt     | 78 788                     | 13      |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>78 788</b>              |         |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022    | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |               |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 62 352        | 5       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>62 352</b> |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |               |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 78 332        | 6       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>78 332</b> |         |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                  |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 407 648        | 5       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>3 407 648</b> |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                  |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 456              | 6       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>456</b>       |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 18.01.2022 | Saadud laenud    | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|-----------------------------|---------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 3 470 000        | 78 788                      | 5       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>0</b>   | <b>3 470 000</b> | <b>78 788</b>               |         |

## Lisa 14 Likviidsuse lisa

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületasid aruandekuupäeva seisuga käibevarasid summas 150 157 eurot. Juhtkonna hinnangul ei kujuta negatiivne käibekapital ettevõtte tegevuse jätkuvusele ohtu, kuivõrd tegemist oli ajutise olukorraga.

Tegu on alustava ettevõttega ja kinnisvara üürimisest saadav tulu laekub järgnevatel aruandeaastatel.

Juhtkond on seisukohal, et äritegevuses on pikaajaliselt garanteeritud regulaarne ja piisav positiivne rahavoog katmaks jooksvaid lühiajalisi kohustisi.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

OÜ Colon KV (registrikood: 16424819) 18.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| OLAF HERMAN        | Juhatuse liige     | 30.06.2023           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Colon KV osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Colon KV raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

## Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas ülevaatus töövõtude rahvusvahelise standardiga ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme kohustatud järgima ka asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

## Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Colon KV finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

30.06.2023

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Colon KV (registrikood: 16424819) 18.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TOOMAS VILLEMS     | Vandeaudiitor      | 30.06.2023           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                             | 31.12.2022      |
|-----------------------------|-----------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | -460 263        |
| <b>Kokku</b>                | <b>-460 263</b> |
| Katmine                     |                 |
| <b>Kokku</b>                | <b>-460 263</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                             | 31.12.2022      |
|-----------------------------|-----------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | -460 263        |
| <b>Kokku</b>                | <b>-460 263</b> |
| Katmine                     |                 |
| <b>Kokku</b>                | <b>-460 263</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 3226            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                          | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Oliver Herman  | 37702190291                               | Pirita linnaosa,<br>Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti       | 1000 EUR<br>(Lihtomand)      |
| Olaf Herman    | 35507200303                               | Viitina küla,<br>Rõuge vald, Võru<br>maakond, Eesti        | 1000 EUR<br>(Lihtomand)      |
| Henrik Herman  | 38405280243                               | Kesklinna<br>linnaosa, Tallinn,<br>Harju maakond,<br>Eesti | 1000 EUR<br>(Lihtomand)      |
| Eve Herman     | 45707100365                               | Kesklinna<br>linnaosa, Tallinn,<br>Harju maakond,<br>Eesti | 1000 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Liik            | Sisu                   |
| E-posti aadress | eve.herman@hotmail.com |