

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Five Star Assets OÜ

registrikood: 12093053

tänavanimi: Tartu mnt 14

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10117

e-posti aadress: cesare@cedicbio.com, 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	9
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Five Star Assets OÜ (edaspidi ka Ettevõte) peamiseks tegevusvaldkonnaks on pikaajalised finantsinvesteeringud väärtpaberitesse.

Seisuga 31.12.2016 omas Ettevõtte osalusl kuues ärikinnisvara omavas ettevõttes.

Aruandeaastal ei töötanud Five Star Assets OÜ-s ühtegi töötajat.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline. Aruandeaastal juhatusele tasusid ei arvestatud ega ei makstud.

Olulisemad suhtarvud ja finantsnäitajad:

	2016	2015
Puhaskasum	229 052	118 511
Varad	8 449 974	8 110 832
Omakapital	2 382 311	252 720
Varade tootlus %	2,97	1,87
Omakapitali tootlus %	18,57	61,26

Kasutatud valemid:

Varade tootlus = Aruandeaasta puhaskasum/ Keskmine varade maht

Omakapitali tootlus = Aruandeaasta puhaskasum/ Keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 391	185	
Nõuded ja ettemaksed	1	1 592	2
Kokku käibevarad	1 392	1 777	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 623 884	3 573 005	3
Finantsinvesteeringud	994 000	994 000	4
Nõuded ja ettemaksed	4 830 698	3 542 489	2
Kokku põhivarad	8 448 582	8 109 494	
Kokku varad	8 449 974	8 111 271	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12	1 931	6
Kokku lühiajalised kohustised	12	1 931	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 711 051	7 611 151	5
Võlad ja ettemaksed	356 600	245 030	6
Kokku pikaajalised kohustised	6 067 651	7 856 181	
Kokku kohustised	6 067 663	7 858 112	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 500	8
Ülekurs	1 900 000	0	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	250 659	131 709	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 052	118 950	
Kokku omakapital	2 382 311	253 159	
Kokku kohustised ja omakapital	8 449 974	8 111 271	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 14.08.2017

Allkiri/Signature

Auditorbüroo RKT

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-3 965	-8 210	
Ärikasum (kahjum)	-3 965	-8 210	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	89 237	208 353	3
Intressitulud	480 350	255 905	
Intressikulud	-336 570	-337 098	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	229 052	118 950	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 052	118 950	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 14.08.2017

Allkirj/Signature

Auditorbüroo RKT

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Five Star Assets OÜ (edaspidi Ettevõte) 31.12.2016 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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 esitatud eurodes.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud majandusaasta aruande.

Kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud olulisematest arvestuspõhimõtetest on esitatud alljärgnevalt.

Finantsvarad

Finantsvara jagatakse erinevateks rühmadeks ja kajastatakse vastavas rühmas vara arvelevõtmisel. Klassifitseerimine sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Juhtkond otsustab finantsvarade klassifitseerimise üle nende esmasel kajastamisel.

Ettevõtte esineb finantsvarasid, mida kajastatakse nõute ja laenude rühmas.

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.

Edaspidi toimub finantsvarade arvestus alljärgnevalt:

- korrigeeritud soetusmaksumuses (nõuded ja lunastustähtjani hoitavad finantsinvesteeringud);
- õiglases 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 laekuvus summas

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases 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 pangadepositiide jääke.

Finantsinvesteeringud

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 14.08.2017
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (välja arvatud sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul, kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiad ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses juhul, kui Ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul kui Ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb soetatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse seda õiglase väärtuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtjatesse

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mis allu tema kontrollile. Üldjuhul kaasneb oluline mõju 20%-50%-lise osalusega.

Investeeringuid sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele soetusmaksumuses ning edaspidi kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud sidusettevõtetesse sisaldavad soetamisel identifitseeritud firmaväärtust.

Ettevõttele kuuluv osa pärast omandamiskuupäeva tekkinud kasumis või kahjumis kajastatakse Ettevõtte kasumiaruandes. Soetamise järgselt toimunud muutused kajastatakse investeeringu bilansilise väärtuse korrigeerimisena. Kui Ettevõtte osa sidusettevõtte kahjumist on võrdne või ületab sidusettevõttesse tehtud investeeringu bilansilist väärtust, hinnatakse investeeringu bilansiline väärtus nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui investeerija on garanteerinud või on kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi ning bilansipäeva seisuga ilmneb, et investeeringuobjekt ei suuda oma kohustusi täita – sellisel juhul kajastab investeerija oma bilansis nii kohustusi kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Omavahelistest tehingutest tulenevad realiseerumata kasumid on vastavalt Ettevõtte osalusele sidusettevõttes elimineeritud. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Sidusettevõtte finantsaruannete koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtteid on vajadusel muudetud vastavaks Ettevõtte poolt rakendatavate arvestuspõhimõtetega.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulul kasutades sisemise intressimäära meetodit

Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete, mis on individuaalselt olulised, puhul hinnatakse väärtuse vähenemist iga objekti kohta eraldi. Ülejäänud nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina.

Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

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 intressitulul kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

Nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva. Selliseid nõudeid kajastatakse põhivarana.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõttel pole

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks

Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 14. 08. 2017

Allkiri/Signature

Auditiibüroo RKT

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. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

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

Tulud

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

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.

Tulu teenuste müügist

Teenuse müügi tulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

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.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes samadel perioodide(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse bilansis kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividend välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Seotud osapooled

Seotud osapooled loetakse neid tehingupartnereid, kelle üle omatakse kontrolli või olulist mõju. Ettevõttega seotud osapooled on aastaaruandes järgmised tehingupartnered:

- Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- Tegev- ja kõrgem juhtkond, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriilistele otsustele;
- Eelmises punktis kirjeldatud isikute lähedased pereiliikmed (s.o. pereiliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 14. 08. 2017
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 216 771	0	4 216 771	0	9
Muud nõuded	613 928	1	613 927	0	
Laenunõuded	506 000	0	506 000	0	
Intressinõuded	107 928	1	107 927	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 830 699	1	4 830 698	0	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 935 150	0	2 935 150	0	9
Muud nõuded	607 351	12	607 339	0	
Laenunõuded	506 000	0	506 000	0	
Intressinõuded	101 351	12	101 339	0	
Ettemaksed	1 580	1 580	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	720	720	0	0	
Muud makstud ettemaksed	860	860	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 544 081	1 592	3 542 489	0	

Seisuga 31.12.2016 sisaldavad nõuded seotud osapoolte vastu laenunõudeid summas 3 856 727 eurot (31.12.2015: 2 843 868 eurot) ja intressinõudeid 360 044 eurot (31.12.2015: 91 282 eurot). Seotud osapoolte kohta on toodud Informatsiooni lisas 9.

Antud laenude alusvaluutaks on euro ja intressimäärade vahemik 2016. aastal oli 5-11% aastas (2015: 5-11% aastas). Laenud on väljastatud tagatiseta ning tingimusega, et 2017. aastal laenusummasid tagasi ei nõuta.

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12066866	Niine 11 OÜ	Eesti	Kinnisvara rent	50	50
12147547	Pallasti Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara rent	40	40
12100445	Premier Investments OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	25	25
12786616	Lelle 22 Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rent	21,50	21,50
12834816	R Portfolio Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rent	20	20

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 14.08.2017
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2016
Niine 11 OÜ	172 073	0	0	172 073
Pallasti Kinnisvara OÜ	480 466	2 522	0	482 988
Premier Investments OÜ	355 637	86 715	0	442 352
Lelle 22 Holding OÜ*	1 960 284	0	-1 038 358	921 926
R Portfolio Holding OÜ	604 545	0	0	604 545
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 573 005	89 237	-1 038 358	2 623 884

* 10. oktoobril 2016 otsustasid Lelle 22 Holding OÜ osanikud vähendada ettevõtte osakapitali. Osanikele tehti väljamaksed osa nimiväärtuse ja ülekursi arvelt. Samaaegselt osakapitali vähendamisega suurendati Lelle 22 Holding OÜ osakapitali osanikele kuuluvate osade nimiväärtuse suurendamise teel. Osakapitali suurendamise tulemusena Five Star Assets OÜ osalus investeeinguobjektis ei muutunud.

2015. aastal moodustas investeeingutelt sidusettevõtjate osadesse kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum 208 353 eurot, sh:

Niine 11 OÜ 85 670 eurot;
 Pallasti Kinnisvara OÜ 47 482 eurot;
 Premier Investments OÜ 75 201 eurot

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku	
31.12.2014	994 000		994 000
31.12.2015	994 000		994 000
	Aktsiad ja osad	Kokku	
31.12.2015	994 000		994 000
31.12.2016	994 000		994 000

Pikaajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud 10% suurune osalus ettevõttes Pan-Estonian OÜ. Investeering on kajastatud soetusmaksumuses kuna selle õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Aruandeperioodil ei ole investeeringu raamatupidamisväärtuses toimunud muutusi.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 14. 08. 2017
 Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	5 711 051	0	5 711 051	0	5%	eur	12.2018	9
Pikaajalised laenud kokku	5 711 051	0	5 711 051	0				
Laenukohustised kokku	5 711 051	0	5 711 051	0				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	7 611 151	0	7 611 151	0	5%	EUR	12.2017	9
Pikaajalised laenud kokku	7 611 151	0	7 611 151	0				
Laenukohustised kokku	7 611 151	0	7 611 151	0				

Seisuga 31.12.2016 kinnitavad laenuandjad, et 2017. aastal nõuet laenu tagastamiseks ei esitata.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	356 612	12	356 600	0	
Intressivõlad	356 600	0	356 600	0	9
Muud viitvõlad	12	12	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	356 612	12	356 600	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	246 961	1 931	245 030	0	
Intressivõlad	245 030	0	245 030	0	9
Muud viitvõlad	1 931	1 931	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	246 961	1 931	245 030	0	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 17. 08. 2017
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	383 769	200 527
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	95 942	50 132
Kokku tingimuslikud kohustised	479 711	250 659

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

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 600	2 500
Osade arv (tk)	1	1
11. juulil 2016 otsustas Five Star Assets OÜ ainuosanik suurendada Ettevõtte osakapitali, ainuosanikule kuuluva osa nimiväärtuse suurendamise teel, 100 euro võrra. Osakapitali suurendamise tulemusena on Ettevõtte uueks osakapitaliks ja ainuosanikule kuuluva osa nimiväärtuseks 2 600 eurot. Suurendatava osa hinnaks oli 1 900 100 eurot, millest ülekurs moodustas 1 900 000 eurot. Osakapitali suurendamise eest tasus ainuosanik mitterahalise sissemaksega, tasaarvestades osaliselt oma laenuõude Ettevõtte vastu. Osakapitali suurendamine kanti äriregistrisse 17. oktoobril 2016.		

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	4 216 771	0	2 935 150	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 067 651	0	7 856 181

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 14.08.2017
 Allkiri/Signature [Signature]
 Audiitorbüroo RKT

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
Lelle 22 Holding OÜ	1 038 659	25 800	0	0	5%	EUR	tähtajatu
R Portfolio Holding OÜ	0	0	0				
Pallasti Kinnisvara OÜ	0	0	0				
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Osanikud	0	0		1 900 100	5%	EUR	12.2018

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
Lelle 22 Holding OÜ	1 892 000	1 892 000	0	0	5%	EUR	tähtajatu
R Portfolio Holding OÜ	844 455	0	0	0	8.53%	EUR	tähtajatu
Pallasti Kinnisvara OÜ	0	324	0	0	10%	EUR	tähtajatu
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Osanikud	0	0	3 251 000	0	5%	EUR	12.2017

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	750

Seisuga 31.12.2016 sisaldavad nõuded seotud osapoolte vastu laenuvõtteid summas 3 856 727 eurot (31.12.2015: 2 843 868 eurot) ja intressinõuded summas 360 044 eurot (31.12.2015: 91 282 eurot). Vaata ka lisa 2.

Seisuga 31.12.2016 sisaldavad kohustused seotud osapooltele laenukohustust summas 5 711 051 eurot (31.12.2015: 7 611 151 eurot) ja intressivõlga summas 356 600 eurot (31.12.2015: 245 030 eurot). Vaata ka lisad 5 ja 6.

Seotud osapooltele antud laenudelt arvestatud intressituluaruandeperioodil oli 480 350 eurot (2015: 199 015 eurot) ja intressikulu seotud osapoolte saadud laenudelt moodustas 336 570 eurot (2015: 337 098 eurot).

Nõuded ja kohustused seotud osapooltele on seotud tavapärase äritegevusega ning on tagamata. Osanikulaenu tagasimaksega aruandeaastal tasaarvestati ainoosaniku kohustus tasuda osakapitali suurendamise eest. Vaata ka lisa 8.

Alkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 14. 08. 2017
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

JUHTKONNA ALLKIRJALEHT
MANAGEMENT SIGNATURE PAGE

Five Star Assets OÜ (edaspidi Äriühing), registrikood 12093053, asukoha aadress Tartu mnt 14, 10117 Tallinn, Harju maakond, juhatus kiidab heaks ja kinnitab Äriühingu 2016. aasta majandusaasta aruande.

The management board of Five Star Assets OÜ (the Company), registry code 12093053, address Tartu mnt 14, Tallinn 10117, Harju county, approves and confirms the 2016 annual report of the Company.

05.05.2017



Cesare Gagliardini
Five Star Assets OÜ
Juhatus liige
Member of management board

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 14. 08. 2017
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE**Five Star Assets OÜ osanikele****Märkusega arvamus**

Oleme auditeerinud **Five Star Assets OÜ** (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2016 on kajastatud investeeeringud sidusettevõtetesse summas 2 624 tuh. eurot. Aruandeaastal on sidusettevõtetelt arvestatud kasum kapitaliosaluse meetodil summas 89 tuh. eurot. Rakendades kapitaliosaluse meetodit, peaks meie hinnangul sidusettevõtete väärtus seisuga 31. detsember 2016 olema 1 633 tuh. eurot. Samuti peaks raamatupidamise aastaaruandes olema kajastatud 2016. a. finantstulu sidusettevõtete osadelt ja aruandeaasta kasum 326 tuh. euro võrra suuremana. Sidusettevõtete väärtus seisuga 31. detsember 2015 peaks olema 2 255 tuh. eurot, 2015. a. finantskulu sidusettevõtete osadelt 408 tuh. eurot ja 2015. a. aruandeaasta kahjum 497 tuh. eurot.

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 arvestuseksperdi eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 asjaomast 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 oluliselt lahkneb 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 hea raamatupidamistavaga 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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.



Roland Kaurov
Vandeaudiitori number 389
OÜ Audiitorbüroo RKT
Audiitorettevõtja tegevusloa number 72
Kitsas 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

14. august 2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	250 659
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 052
Kokku	479 711
Jaotamine	
Kokku	479 711

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	250 659
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 052
Kokku	479 711
Jaotamine	
Kokku	479 711

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Cesare Gagliardini	05.10.1951	Monaco	2600 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	cesare@cedicbio.com
E-posti aadress	info@colonna.ee