

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 07.04.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Hobujaama 4 Holding OÜ

registrikood: 14237220

tänava nimi ja maja number: Tartu mnt 14

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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Lisa 8 Tegevuse jätkuvus	11
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Hobujaama 4 Holding OÜ (edaspidi nimetatud ka Ettevõtte) asutati 7. aprillil 2017. aastal. Ettevõtte osakapital on 2500 eurot ja koosneb üheksast osast.

Ettevõtte peamiseks tegevusalaks majandusaastal oli valdusfirmade tegevus (EMTAK 64201).

Ettevõtte juhatus on 1-liikmeline. Juhatusel liikmele 2017.a tasusid ei makstud. Ettevõttes töötajaid ei ole ning kõik vajalikud teenused ostetakse sisse.

Aruandeperioodil soetas Ettevõtte tütarettevõtte Tallinn Prime Office OÜ (100% osalus).

Hobujaama 4 Holding OÜ olulisemad suhtarvud olid (%):

	2017
Omakapitali tootlus ROE (puhaskasum/omakapital)	neg.
Koguvara tootlus ROA (puhaskasum/koguvara)	neg.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	07.04.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	103	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	180 851	0	2
Kokku käibevarad	180 954	2 500	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 820 000	0	3
Nõuded ja ettemaksed	5 345 000	0	2
Kokku põhivarad	8 165 000	0	
Kokku varad	8 345 954	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	279 360	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	279 360	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 165 000	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	8 165 000	0	
Kokku kohustised	8 444 360	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-100 906	0	
Kokku omakapital	-98 406	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	8 345 954	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	07.04.2017 - 31.12.2017	07.04.2017 - 07.04.2017	Lisa nr
Üldhalduskulud	-2 401	0	
Ärikasum (kahjum)	-2 401	0	
Intressitulud	180 855	0	7
Intressikulud	-279 360	0	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-100 906	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-100 906	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	07.04.2017 - 31.12.2017	07.04.2017 - 07.04.2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 401	0	
Laekunud intressid	4	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-2 397	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 820 000	0	3
Antud laenud	-5 345 000	0	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-8 165 000	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8 165 000	0	7
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	8 165 000	2 500	
Kokku rahavood	-2 397	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 397	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	103	2 500	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
07.04.2017	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-100 906	-100 906
31.12.2017	2 500	-100 906	-98 406

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hobujaama 4 Holding OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Hobujaama 4 Holding OÜ on koostanud väikeettevõtte täismahus aastaaruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevusaja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütär- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse otsemeetodil (v.a. ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil).

Investeeringud tütär- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Hobujaama 4 Holding OÜ ei koosta konsolideeritud aruannet, sest koos tütarettevõttega ei moodusta väikest konsolideerimisgruppi.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt esialgsetele lepingutingimustele. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt. Aruandeperioodil oli kehtiv tulumaksumäär 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapool on: emaettevõtte ning selle omanikud, osahingu tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	5 525 851	180 851	5 345 000	0	
Laenunõuded	5 345 000	0	5 345 000	0	7
Intressinõuded	180 851	180 851	0	0	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 525 851	180 851	5 345 000	0	

Laenunõue on tütarettevõtte vastu, intressimääraga 5%, tähtajatult ning alusvaluuta euro.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				07.04.2017	31.12.2017
14161652	Tallinn Prime Office OÜ	Eesti	Kinnisvara rent	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	07.04.2017	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2017
Tallinn Prime Office OÜ	0	2 820 000	0	0	0	0	2 820 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	2 820 000	0	0	0	0	2 820 000

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Tallinn Prime Office OÜ	100	21.04.2017	2 820 000

Hobujaama 4 Holding ei koosta konsolideerimisgrupi aruannet, sest koos tütarettevõtte näitajatega ei moodusta väikest konsolideerimisgruppi.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Osanikud	8 165 000	0	8 165 000	0	5%	EUR	Tähtajatu	7
Pikaajalised laenud kokku	8 165 000	0	8 165 000	0				
Laenukohustised kokku	8 165 000	0	8 165 000	0				

Laenud on saadud tähtajatult tingimusega, et laenude tagasimaksmine algab 12 kuu jooksul laenuandja soovi avaldusest. Laenuandjad kinnitavad, et 2018. a antud nõuet ei kasuta.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	279 360	279 360	0	0	
Intressivõlad	279 360	279 360	0	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	279 360	279 360	0	0	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	07.04.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	9	9
31.12.2017 seisuga on Ettevõtte 9 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 175, 250, 250, 300, 300, 283, 283, 284 ja 375 eurot.		

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	5 525 851	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	8 444 360

07.04.2017 - 31.12.2017	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Tallinn Prime Office OÜ	2 820 000	0	5%	EUR	Tähtajatu
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Osanikud	0	8 165 000	5%	EUR	Tähtajatu

31.12.2017 sisaldavad nõuded seotud osapoolte vastu laenuõuet 5 345 000 eurot ja intressinõuet 180 851 eurot.

31.12.2017 sisaldavad kohustused seotud osapooltele laenukohustust 8 165 000 eurot ja intressivõlga 279 360 eurot.

Lisa 8 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2017 ettevõtte omakapital ei vasta Äriseadustiku nõuetele ning lühiajalised kohustised ületavad käibevara 98 406 eurot. Antud asjaolu ettevõtte tegevusele mõju ei avalda, sest osanikud annavad vajadusel täiendavalt laenu.

2018. aastal on bilansipäevajärgselt omakapital viidud vastavusse äriseadustiku nõuetega osanike sissemaksega osakapitali ja ülekurssi ning tütarettevõtte Tallinn Prime Office OÜ on ühendatud emaettevõttega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2018

Hobujaama 4 Holding OÜ (registrikood: 14237220) 07.04.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	01.06.2018
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hobujaama 4 Holding OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Hobujaama 4 Holding OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (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 arvamusale.

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 finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditoorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

04. juuni 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Hobujaama 4 Holding OÜ (registrikood: 14237220) 07.04.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	04.06.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-100 906
Kokku	-100 906
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-100 906
Kokku	-100 906

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-100 906
Kokku	-100 906
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-100 906
Kokku	-100 906

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Federico Lazzereschi	21.12.1979	Eesti	175 EUR (Lihtomand)
Gigantius OÜ	14058078	Eesti	250 EUR (Lihtomand)
Northex OÜ	14058055	Eesti	300 EUR (Lihtomand)
OÜ Kendall Investments	11965054	Eesti	250 EUR (Lihtomand)
OÜ Primus Balticum	11746524	Eesti	283 EUR (Lihtomand)
Realmax Holding OÜ	14184021	Eesti	375 EUR (Lihtomand)
Royalcore OÜ	14183949	Eesti	300 EUR (Lihtomand)
Siniorul OÜ	11659682	Eesti	283 EUR (Lihtomand)
Venus Investments OÜ	14120666	Eesti	284 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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