

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Hobujaama 4 Holding OÜ

registrikood: 14237220

tänavanimi, maja number: Tartu mnt 14

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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Bilansipäevajärgsed sündmused	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Hobujaama 4 Holding OÜ (edaspidi nimetatud ka Ettevõtte) peamiseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvara rent. Ettevõtte omab kinnistu Tallinnas, Hobujaama 4.

Hobujaama 4 Holding OÜ ühendati tütarettevõtte Tallinn Prime Office OÜ-ga alates 01.01.2018.

2019. aastal jätkab Ettevõtte oma majandustegevust kinnisvara rendile andjana.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad	2018
Müügitulu	1 300 387
Puhaskasum	1 162 784
Käibevara	509 013
Varad kokku	19 309 013
Lühiajalised kohustused	520 255
Omakapital kokku	9 521 708
Puhaskasumi marginaal %	89,42
Lühiajaliste kohustuste kattekordja	0,98
Maksevõime kordja	0,98
Varade tootlus %	6,02
Omakapitali tootlus %	12,21
Suhtarvude ja näitajate valemid	
Puhaskasumi marginaal = Puhaskasum/Müügitulu	
Lühiajaliste kohustuste kattekordja = Käibevara/Lühiajalised kohustused	
Maksevõime kordja = (Käibevara-varud)/Lühiajalised kohustused	
Varade tootlus % = Puhaskasum/Keskmine varade maht	
Omakapitali tootlus % = Puhaskasum/Keskmine omakapital	

Hobujaama 4 Holding OÜ olulisemad suhtarvud olid (%):	2017
Omakapitali tootlus ROE (puhaskasum/omakapital)	neg.
Koguvara tootlus ROA (puhaskasum/koguvara)	neg.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	216 283	103	
Nõuded ja ettemaksed	292 730	180 851	2
Kokku käibevarad	509 013	180 954	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	2 820 000	4
Nõuded ja ettemaksed	0	5 345 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	18 800 000	0	5
Kokku põhivarad	18 800 000	8 165 000	
Kokku varad	19 309 013	8 345 954	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	413 400	0	6
Võlad ja ettemaksed	106 855	279 360	7
Kokku lühiajalised kohustised	520 255	279 360	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 267 050	8 165 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	9 267 050	8 165 000	
Kokku kohustised	9 787 305	8 444 360	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	2 500	9
Ülekurs	8 454 830	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-100 906	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 162 784	-100 906	
Kokku omakapital	9 521 708	-98 406	
Kokku kohustised ja omakapital	19 309 013	8 345 954	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	07.04.2017 - 31.12.2017	Lisa nr
Müügitulu	1 300 387	0	10
Muud äritulud	500 000	0	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-299 825	0	12
Mitmesugused tegevuskulud	-52 430	-2 401	13
Muud ärikulud	-7	0	
Ärikasum (kahjum)	1 448 125	-2 401	
Intressitulud	28	180 855	
Intressikulud	-370 408	-279 360	
Muud finantstulud ja -kulud	85 039	0	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 162 784	-100 906	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 162 784	-100 906	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hobujaama 4 Holding OÜ (edaspidi Ettevõtte) 2018. 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, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.

Hobujaama 4 Holding OÜ on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, so päeval, mil Ettevõtte võtab kohustuse vara osta või müüa. Finantsvara kajastamine lõpetatakse, kui õigused investeeringutest tulenevatele rahavoogudele on lõppenud või üle antud ja kõik olulised omandiõigusest tulenevad riskid ja hüved on ostjale üle läinud.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist klassifitseeritakse finantsvarad esmasel kajastamisel järgmistesse kategooriatesse:

- * õiglase väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad;
- * nõuded ja ettemaksed.

Raha

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

Tütar- 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% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte 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.

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

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

Seisuga 01.01.2018 tütar-ettevõtte Tallinn Prime Office OÜ ühendati Hobujaama 4 Holding OÜ-ga.

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.

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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

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, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses.

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.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna (sõltumatute ekspertide) hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu õiglasest väärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Juhul, kui kauba müümise seoses ka müüdava kauba paigaldamise kohustus ja see moodustab olulise osa tehingu maksumusest, kajastatakse tulu pärast paigaldamisprotsessi lõpetamist. Erandina kajastatakse tulu kohe peale kauba ostjale üleandmist juhul, kui paigaldamine ei ole oma olemuselt keeruline ja töömahukas.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Kulud

Kulu kajastatakse tekkepõhiselt, so. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud 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 välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui ühel poolel on kontroll või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele. Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid:

- * ema- ja tütarettevõtete;
- * teiste emaettevõttega kontserni moodustavate ettevõtete;
- * Ettevõtte tegevjuhtkonna võtmeisikutega ja nende lähisugulastega;
- * ettevõtete, milles eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	31 953	31 953	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	31 953	31 953	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	260 000	260 000	0	0	15
Ettemaksed	777	777	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	777	777	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	292 730	292 730	0	0	

	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	
Intressinõuded	180 851	180 851	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 525 851	180 851	5 345 000	0	

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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	13 699	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 699	0

Lisa 4 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
14161652	Tallinn Prime Office OÜ	Eesti	Kinnisvara rent	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Muud muutused	31.12.2018
Tallinn Prime Office OÜ	2 820 000	-2 820 000	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 820 000	-2 820 000	0

31.12.2017 Hobujaama 4 Holding ei koosta konsolideerimisgrupi aruannet, sest koos tütarettevõtte näitajatega ei moodusta väikest konsolideerimisgruppi.

Alates 01.01.2018 on emaettevõtte Hobujaama 4 Holding OÜ ühendatud tütarettevõttega Tallinn Prime Office OÜ-ga. Ühinemisel kanti maha tütarettevõtte soetusmaksumus (vt. lisa 14)

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
07.04.2017	0
31.12.2017	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	500 000
Lisandumised äriühenduste kaudu	18 300 000
31.12.2018	18 800 000

	2018	07.04.2017 - 31.12.2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	963 744	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-299 825	0

31.12.2018 kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnistu Tallinnas, Hobujaama 4.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	9 680 450	413 400	9 267 050	0	1,5% + 3 kuud Euribor	EUR	05.2020	
Pikaajalised laenud kokku	9 680 450	413 400	9 267 050	0				
Laenukohustised kokku	9 680 450	413 400	9 267 050	0				

	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	15
Pikaajalised laenud kokku	8 165 000	0	8 165 000	0				
Laenukohustised kokku	8 165 000	0	8 165 000	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	18 800 000	0
Kokku	18 800 000	0

31.12.2018 seisuga on Ettevõtte pangalaenude tagatiseks seatud hüpoteek (12 920 000 eurot) kinnistule Tallinnas, Hobujaama 4. Lisaks on panditud 100% kliendi osad, tagatishoius ja üürilepingutest tulenev üürinõuete pant.

31.12.2017 seisuga 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 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	25 747	25 747	0	0	
Maksuvõlad	13 699	13 699	0	0	3
Muud võlad	8 899	8 899	0	0	
Intressivõlad	8 899	8 899	0	0	
Saadud ettemaksed	41 377	41 377	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	41 377	41 377	0	0	
Muud võlad	17 133	17 133	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	106 855	106 855	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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	
Kokku võlad ja ettemaksed	279 360	279 360	0	0	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	849 502	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	212 376	0
Kokku tingimuslikud kohustised	1 061 878	0

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

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	5 000	2 500
Osade arv (tk)	9	9
31.12.2018 seisuga on Ettevõtte 9 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 350, 500, 500, 566, 566, 568, 600, 600 ja 750 eurot. 31.12.2017 seisuga on Ettevõtte 9 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 175, 250, 250, 283, 283, 284, 300, 300 ja 375 eurot. 11.04.2018 otsustati suurendada ettevõtte osakapitali. Osanikelt saadud laenudest moodustati ülekurs kogusummas 8 454 830 ning suurendati osakapitali 2 500 eurot. Uueks osakapitali suuruseks sai 5 000 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	07.04.2017 - 31.12.2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 300 387	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 300 387	0
Kokku müügitulu	1 300 387	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	963 744	0
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	336 643	0
Kokku müügitulu	1 300 387	0

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	07.04.2017 - 31.12.2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	500 000	0	5
Kokku muud äritulud	500 000	0	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	07.04.2017 - 31.12.2017
Energia	-91 311	0
Elektrienergia	-69 706	0
Soojusenergia	-21 605	0
Haldus ja hooldus	-187 781	0
Muud	-20 733	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-299 825	0

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	07.04.2017 - 31.12.2017
Mitmesugused bürookulud	-7 374	-2 401
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 466	0
Muud	-37 590	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-52 430	-2 401

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2018	07.04.2017 - 31.12.2017	Lisa nr
Muud finantskulud	-2 820 000	0	4
Muud finantstulud	2 905 039	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	85 039	0	

Muude finantskulude all kajastatakse tütarettevõtte soetusmaksumuse kuluks kandmist ning muude finantstulude all ühinemisest ületulnud omakapital.

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	0	0	5 525 851	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	260 000	0	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					
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	8 165 000	5%	EUR	Tähtajatu

Ostud ja müügid

	2018	07.04.2017 - 31.12.2017
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 190	0

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.

Arvestatud intressikulu saadud laenudelt 2018 aastal oli 112 970 eurot (2017 aastal 279 361 eurot).

Lisa 16 Bilansipäevajärgsed sündmused

15.01.2019 on osanikud vastu võtnud otsuse vähendada ülekurssi summas 8 454 830 eurot. Osakapitali suurus jäi muutumatuks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2019

Hobujaama 4 Holding OÜ (registrikood: 14237220) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	23.05.2019
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hobujaama 4 Holding OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Hobujaama 4 Holding OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste 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 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 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 auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma 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

29. mai 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Hobujaama 4 Holding OÜ (registrikood: 14237220) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	29.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-100 906
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 162 784
Kokku	1 061 878
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 061 878
Kokku	1 061 878

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1300387	100.00%	Jah

Sidevahendid

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