

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Siniorul OÜ

registrikood: 11659682

tänav a nimi, Tartu mnt 14

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10117

telefon: +377 97986384

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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18



Tegevusaruanne

Siniorul OÜ (edaspidi ka Ettevõtte) peamiseks tegevusaladeks on valdusfirmade tegevus (EMTAK 74151), ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine (EMTAK 70221) ja investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse (EMTAK 64301).

Seisuga 31.12.2018 omas Ettevõtte osalusi järgmistes tütar- ja sidusettevõtetes:

- Amberton Holding OÜ 100%
- Movie Invest OÜ 50%
- Kūūtri Holding OÜ 50%
- Laulasmaa Arendus OÜ 33.33%
- Estonia Realty OÜ 30%
- Marsi 10 OÜ 30%
- Masina Holding OÜ 25%
- Office Building Holding OÜ 25%
- Lelle 22 Holding OÜ 21.5%

Aruandeaastal töötas Ettevõttes 1 töötaja, kellele arvestati töötasusid koos maksudega 84 000 eurot.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline, 2018. aastal juhatusele tasu ei arvestatud ega ei makstud.

	2018	2017
Müügitulu	11 166	96 666
Puhaskasum(-kahjum)	-853 076	1 695 795
Varad	10 503 049	10 724 301
Lühiajalised kohustused	30 410	123 359
Omakapital	7 138 505	7 991 581
ROA	neg.	15.81%
ROE	neg,	21.22%

Suhtarvude kasutamise kasutatud valemid:

puhasrentaabilus (%) = puhaskasum/müügitulu * 100

ROA = puhaskasum/varad kokku * 100

ROE = puhaskasum/omakapital * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	516 820	298 554	
Finantsinvesteeringud	1 877 729	1 761 861	2
Nõuded ja ettemaksed	4 745	3 452	3
Kokku käibevarad	2 399 294	2 063 867	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 564 683	2 813 363	4
Finantsinvesteeringud	1 763 979	805 800	7
Nõuded ja ettemaksed	4 775 093	5 041 271	3
Kokku põhivarad	8 103 755	8 660 434	
Kokku varad	10 503 049	10 724 301	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	30 410	123 359	9
Kokku lühiajalised kohustised	30 410	123 359	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 098 111	2 609 361	8
Võlad ja ettemaksed	236 023	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	3 334 134	2 609 361	
Kokku kohustised	3 364 544	2 732 720	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	11
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 988 629	6 292 834	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-853 076	1 695 795	
Kokku omakapital	7 138 505	7 991 581	
Kokku kohustised ja omakapital	10 503 049	10 724 301	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date 28.06.2019
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	11 166	96 666	12
Muud äritulud	924	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-33 710	-72 888	13
Tööjõukulud	-84 000	-91 000	14
Muud ärikulud	0	-52	
Ärikasum (kahjum)	-105 620	-67 274	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-1 592 813	651 444	5
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	672 874	1 193 156	6
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-64 824	0	
Intressitulud	266 416	168 917	
Intressikulud	-139 787	-100 953	15
Muud finantstulud ja -kulud	110 678	-149 495	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-853 076	1 695 795	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-853 076	1 695 795	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 28.06.2019
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 28.06.2019
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Üldine informatsioon

Siniorul OÜ (edaspidi Ettevõtte) 31.12.2018 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhiolemus on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud finantsvarad õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, mis hinnatakse ümber ja kajastatakse õiglasest 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. Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi 1.

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 lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud);
- õiglasest 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 laekavas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest 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 selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasest väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglasest väärtuse



aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse). Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglasel väärtuses.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglasel väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetele), kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasel väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Edasi kajastatakse Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusel. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Siniorul OÜ ei koosta konsolideeritud aruannet, kuna koos tütaretevõtte näitajatega ei moodustu väikest konsolideerimisgruppi.

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 õiglasel väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu 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.

Varad on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajalisteks loetakse varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal või Ettevõtte tavapärase äritseikli käigus. Ülejäänud varad kajastatakse põhivarana.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses). Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 28.06.2019
Altkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

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

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. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes samadel perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Maksustamine

Dividendi tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2019. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 1/3 aastal 2018 jaotatud ja maksustatud netodividendidest. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kuluna dividendide väljakuulutamisel. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on esitatud aastaaruande lisan.

Seotud osapooled

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoleks järgmised tehingupartnered:

- Ettevõtted, millel on valitsev või oluline mõju Ettevõtte üle;
- Tütar-ja sidusettevõtted;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele;
- Eelmainitud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu) ning nende isikute valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2016	1 916 327	1 916 327
Müük müügihinnas või lunastamine	-154 466	-154 466
31.12.2017	1 761 861	1 761 861
Muud	115 868	115 868
31.12.2018	1 877 729	1 877 729

Lühiajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud tähtajaline hoius.

Alkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 28.06.2019
Allkiri/Signature [Signature]
Audiitorbüroo RKT

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 745	4 745	0	0
Muud nõuded	4 775 093	0	4 775 093	0
Laenunõuded	4 520 348	0	4 520 348	0
Intressinõuded	254 745	0	254 745	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 779 838	4 745	4 775 093	0

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 568	2 568	0	0
Muud nõuded	5 042 155	884	5 041 271	0
Laenunõuded	4 807 099	0	4 807 099	0
Intressinõuded	234 172	0	234 172	0
Viitlaekumised	884	884	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 044 723	3 452	5 041 271	0

Seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 sisaldavad maksude ettemaksed ja tagasinõuded käibemaksu ettemaksu.

Seisuga 31.12.2018 sisaldavad laenunõuded nõudeid seotud osapoolte vastu summas 3 061 989 eurot (31.12.2017: 2 701 689 eurot) ja intressinõudeid nõudeid seotud osapoolte vastu summas 82 455 eurot (31.12.2017: 116 677 eurot). Vt lisa 15.

Antud laenud kannavad intressi 5-11% (2017: 2-5%) ning alusvaluutaks on euro. Laenunõuete maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates laenuandja poolt vastavasisulise nõude esitamisest. Vastavalt kokkuleppele ei esita Ettevõtte nõuet laenusummade tagastamise kohta 2019. aastal.

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	0	1 592 813	5
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 564 683	1 220 550	6
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 564 683	2 813 363	

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date 28.06.2019
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12550817	Amberton Holding OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Muud muutused	31.12.2018
Amberton Holding OÜ	1 592 813	-1 592 813	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 592 813	-1 592 813	0

Ettevõtte kajastab investeeringuid tütarettevõtjasse kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum 2017. aastal oli 651 443 eurot.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12407540	Movie Invest OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	50	50
14088984	Küütri Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	50	50
12491807	Laulasmaa Arendus OÜ*	Eesti	Kinnisvaraarendus	33.33	33.33
14414372	Estonia Realty OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	0	30
12578448	Marsi 10 OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	30	30
14359532	Masina Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	25	25
14300409	Office Building Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	25	25
12786616	Lelle 22 Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	21.50	21.50

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date 28.06.2019
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
Movie Invest OÜ	112 713	0	8 793	0	121 506
Küütri Holding OÜ	397 158	0	157 503	-329 491	225 170
Laulasmaa Arendus OÜ	438 784	0	9 806	0	448 590
Estonia Realty OÜ	0	750	156 192	0	156 942
Marsi 10 OÜ	103 121	0	127 996	0	231 117
Masina Holding OÜ	625	0	16 140	0	16 765
Office Building Holding OÜ	627	0	36 601	0	37 228
Lelle 22 Holding OÜ	167 522	0	159 843	0	327 365
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 220 550	750	672 874	-329 491	1 564 683

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Estonia Realty OÜ	30	21.02.2018	750

*1. oktoobril 2018 ühinesid Hermitage OÜ ja Laulasmaa Arendus OÜ. Ühendavaks ühinguks oli Laulasmaa Arendus OÜ. Ühinemise tulemusel lõppes ühendatav ühing Hermitage OÜ likvideerimismenetluseta ning Laulasmaa Arendus OÜ sai ühendatava ühingu õigusjärglaseks.

Muude muutustena on kajastatud sidusettevõtja, Küütri Holding OÜ, osakapitali vähendamine summas 329 541 eurot ja suurendamine summas 50 eurot. Osakapitali vähendamise väljamakse on kajastatud laenuõudena, vt. lisa 15.

2017

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum 2017. aastal oli 1 079 642 eurot,
sh. Laulasmaa Arendus OÜ (Hermitage OÜ) kasum 258 040 eurot
Movie Invest OÜ kasum 10 528 eurot
Marsi 10 OÜ kasum 9 762 eurot
Lelle 22 Holding OÜ kasum 733 695 eurot
Küütri Holding OÜ kasum 67 617 eurot

2017. aastal omandas Siniorul OÜ 25%-lised osalused ettevõtetes Masina Holding OÜ maksumusega 625 eurot ja Office Building Holding OÜ maksumusega 627 eurot.

2017. aastal müüs Ettevõtte kogu talle kuuluva osaluse Optimum Investments OÜ-s hinnaga 184 000 eurot. Tehingust saadi kasumit 113 514 eurot.

Muude muutustena on kajastatud sidusettevõtjate ülekursi vähendamised:
Laulasmaa Arendus OÜ (Hermitage OÜ) summas 6 995 eurot
Lelle 22 Holding OÜ summas 920 808 eurot

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 28.06.2019

Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2016	15 789	15 789
Soetamine	790 011	790 011
31.12.2017	805 800	805 800
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	805 800	805 800
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2017	805 800	805 800
Soetamine	958 179	958 179
31.12.2018	1 763 979	1 763 979
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	1 763 979	1 763 979

Sesiuga 31.12.2018 on pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatud järgmised osalused:

- 16.67%-line osalus Pirita tee Holding OÜs (31.12.2017: sama)
- 16.5%-line osalus Tohu Arendus OÜs (31.12.2017: sama)
- 13.56%-line osalus Metalli 3 OÜ-s (31.12.2017: sama)
- 11.32%-line osalus Hobujaama 4 Holding OÜs (31.12.2017: sama)
- 10.24%-line osalus Keemia Holding OÜs (31.12.2017: sama)
- 10%-line osalus Premier Investments OÜ (31.12.2017: sama)
- 5%-line osalus Lökke Holding OÜs (31.12.2017: 0%)

25.06.2018 suurendas Ettevõtte investeeringut Kүүtri Holding OÜs 957 992 euro võrra.

3.05.2018 omandas Ettevõtte 5%-lise osaluse Lökke Holding OÜs hinnaga 187 eurot.

Investeeringud on kajastatud soetusmaksumuses, sest osad ei ole aktiivsel turul kaubeldavad ja nende õiglast väärtust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega mõõta. Aruandeperioodil ei ole investeeringu raamatupidamisväärtuses toimunud muutusi.

2017

Soetamised sisaldavad sissemakseid ülekurssi Pirita tee Holding OÜ-s summas 537 085 eurot ja Keemia Holding OÜ-s summas 252 561 eurot.

Alkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 28.06.2019
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Lisa 8 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								
Seotud osapooled	2 368 111	0	2 368 111	0	5%	EUR	tähtajatu	15
Muud võlausaldajad	730 000	0	730 000	0	5%	EUR	tähtajatu	
Pikaajalised laenud kokku	3 098 111	0	3 098 111	0				
Laenukohustised kokku	3 098 111	0	3 098 111	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								
Seotud osapooled	2 609 361	0	2 609 361	0	5%	EUR	tähtajatu	15
Pikaajalised laenud kokku	2 609 361	0	2 609 361	0				
Laenukohustised kokku	2 609 361	0	2 609 361	0				

Laenukohustiste tähtaeg on 12 kuu jooksul laenuandjate poolt vastavasisulise nõude esitamisest. Laenuandjad on kinnitanud, et 2019. aastal nõuet ei esitata.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 28.06.2019
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	243 023	7 000	236 023	0
Intressivõlad	236 023	0	236 023	0
Muud viitvõlad	7 000	7 000	0	0
Saadud ettemaksed	23 410	23 410	0	0
Muud saadud ettemaksed	23 410	23 410	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	266 433	30 410	236 023	0

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	10 000	10 000	0	0
Muud võlad	113 359	113 359	0	0
Intressivõlad	112 435	112 435	0	0
Muud viitvõlad	924	924	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	123 359	123 359	0	0

Seisuga 31.12.2018 sisaldavad intressivõlad kohustust seotud osapooltele summas 175 164 eurot (31.12.2017: 112 435 eurot), vt. lisa 15.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 708 442	6 390 903
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 427 111	1 597 726
Kokku tingimuslikud kohustised	7 135 553	7 988 629

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

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	1	1

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 28.06.2019
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 166	96 666
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 166	96 666
Kokku müügitulu	11 166	96 666
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Konsultatsiooniteenus	0	96 666
Vahendustasud	11 166	0
Kokku müügitulu	11 166	96 666

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	-6 719	-2 292
Lähetuskulud	-4 436	-3 500
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-27 801
Muud	-22 555	-39 295
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-33 710	-72 888

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-84 000	-91 000
Kokku tööjõukulud	-84 000	-91 000
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 28.06.2019
 Allkiri/Signature [Signature]
 Audiitorbüroo RKT

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	0	0	0	533 562
Sidusettevõtjad	3 144 444	0	2 507 081	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	324 540	2 537 176	311 285	2 188 234

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad						
Lelle 22 Holding OÜ	0	5 210	0	5%	EUR	tähtajatu
Küütri Holding OÜ	329 541	53 773	0	5%	EUR	tähtajatu
Estonia Realty OÜ	360 000	0	0	5%	EUR	tähtajatu
Office Building Holding OÜ	0	5 159	0	5%	EUR	tähtajatu
Laulasmaa Arendus OÜ (hermitage OÜ)						
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Ainuosanik	0	0	258 750	5%	EUR	tähtajatu
Estonian Investments Holding OÜ						

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
Lelle 22 Holding OÜ	921 066	33 967	0	0	5%	EUR	tähtajatu
Küütri Holding OÜ	0	325 000	0	0	5%	EUR	tähtajatu
Masina Holding OÜ	36 000	0	0	0	5%	EUR	tähtajatu
Office Building Holding OÜ	160 000	0	0	0	5%	EUR	tähtajatu
Laulasmaa Arendus OÜ (hermitage OÜ)	7 500	128 491	0	0	5%	EUR	tähtajatu
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Evora Invest OÜ	0	11 000	0	0	5%	EUR	tähtajatu
Elio Cravero	0	166 830	0	0	5%	EUR	tähtajatu
Estonian Investments Holding OÜ	0	0	919 811	0	5%	EUR	tähtajatu

Seisuga 31.12.2018 sisaldavad nõuded seotud osapooltele laenuõudeid summas 3 327 089 eurot (31.12.2017: 2 703 689 eurot) ja intressinõudeid summas 141 895 eurot (31.12.2017: 116 677 eurot). Vt. ka lisa 3.

Aruandeaasta intressitulu seotud osapooltele antud laenudelt moodustas 157 676 eurot (2017: 92 755 eurot).

Seisuga 31.12.2018 sisaldavad kohustised seotud osapooltele laenukohustusi summas 2 368 111 eurot (31.12.2017: 2 609 361 eurot) ja intressivõlga summas 160 064 eurot (31.12.2017: 112 435 eurot) (vt. ka lisa 8).

Alkirjastatud ainult identitiseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 28.06.2019
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28-06-2019

Siniorul OÜ (registrikood: 11659682) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Elio Tomaso Giovanni Cravero

Juhatuse liige

Elio Tomaso Giovanni Cravero

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 28.06.2019
Allkiri/Signature *[Signature]*
Audiitorbüroo RKT

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE**Siniorul OÜ osanikele****Arvamus**

Oleme auditeerinud **Siniorul 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 standarditega.

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 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 finantsaruandluse standarditega 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjasepuutuvast 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
28. juuni 2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 988 629
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-853 076
Kokku	7 135 553
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 135 553
Kokku	7 135 553

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 988 629
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-853 076
Kokku	7 135 553
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 135 553
Kokku	7 135 553

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	11166	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Elio Tomaso Giovanni Cravero	28.08.1953	Monaco	2684 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+377 97986384
E-posti aadress	info@colonna.ee