

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Seniorul OÜ

registrikood: 11659682

tänava nimi, Tartu mnt 14

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	15
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18



Tegevusaruanne

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

Seisuga 31.12.2019 omas Ettevõtte osalusi järgmistes sidusettevõtetes:

- Movie Invest OÜ 50%
- Kūūtri Holding OÜ 50%
- Estonia Realty OÜ 30%
- Marsi 10 OÜ 30%
- Masina Holding OÜ 25%
- Office Building Holding OÜ 25%
- Lelle 22 Holding OÜ 21.5%
- Keemia Holding OÜ 20.5%

Aruandeaastal töötas Ettevõttes 1 töötaja, kellele arvestati töötasusid koos maksudega 84 000 eurot. Ettevõtte juhatus on üheliikmeline, 2019. aastal juhatusele tasu ei arvestatud ega ei makstud.

Ajavahemikul 12. märtsist kuni 17. maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdase leviku tõttu eriolukord. Eriolukorrast tingitud ebamäärasuse mõju majandusele on ebaselge. Juhtkond eeldab, et nimetatud asjaolust tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

	2019	2018
Müügitulu	120 000	11 166
Puhaskasum(-kahjum)	229 583	-853 076
Varad	11 381 374	10 503 049
Lühiajalised kohustused	7 079	30 410
Omakapital	7 368 088	7 138 505
ROA	2.02%	neg.
ROE	3.12%	neg.

Suhtarvude kasutamise kasutatud valemid:

puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu * 100

ROA = puhaskasum/varad kokku * 100

ROE = puhaskasum/omakapital * 100

Alkijastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
KuupeevDate
Alkijastatud
Auditorbüroo RKT

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	918 383	516 820	
Finantsinvesteeringud	2 392 046	1 877 729	2
Nõuded ja ettemaksed	4 745	4 745	3
Kokku käibevarad	3 315 174	2 399 294	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse	1 957 169	1 564 683	4
Finantsinvesteeringud	2 121	1 763 979	5
Nõuded ja ettemaksed	6 106 910	4 775 093	3
Kokku põhivarad	8 066 200	8 103 755	
Kokku varad	11 381 374	10 503 049	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	7 079	30 410	7
Kokku lühiajalised kohustised	7 079	30 410	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 656 288	3 098 111	6
Võlad ja ettemaksed	349 919	236 023	7
Kokku pikaajalised kohustised	4 006 207	3 334 134	
Kokku kohustised	4 013 286	3 364 544	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	9
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 135 553	7 988 629	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 583	-853 076	
Kokku omakapital	7 368 088	7 138 505	
Kokku kohustised ja omakapital	11 381 374	10 503 049	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.06.2020

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	120 000	11 166	10
Muud äritulud	0	924	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 438	-33 710	
Tööjõukulud	-84 000	-84 000	11
Ärikasum (kahjum)	29 562	-105 620	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-1 592 813	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-53 613	672 874	4
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 439	-64 824	
Intressitulud	306 416	266 416	
Intressikulud	-141 325	-139 787	
Muud finantstulud ja -kulud	87 104	110 678	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	229 583	-853 076	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 583	-853 076	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.06.2020

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.06.2020

Altkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Üldine informatsioon

Siniorul OÜ (edaspidi Ettevõtte) 31.12.2019 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 põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 õiglase väärtuse. 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 õiglase väärtuse 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 laekuvas 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 ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalentide 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 õiglane 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 kavatses neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatses teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases 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 laenu, 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 õiglases 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 algsest 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 suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Siniorul OÜ ei koosta konsolideeritud aruannet, kuna koos tütar- ja sidusettevõtjatega 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 arvutamiseks võetakse nad algsest arvele saadaoleva tasu õiglases 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 äritsejaks käigus. Ülejäänud varad kajastatakse põhivarana.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenu, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algsest 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 õiglases väärtuses).

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheist 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

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 25.06.2020
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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

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 dividend 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 ettevõtete 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

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 äriolukorrale;
- Eelmainitud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu) ning nende isikute valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 25.06.2020
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Võlakirjad	Muud	
31.12.2017	0	1 761 861	1 761 861
Muud	0	115 868	115 868
31.12.2018	0	1 877 729	1 877 729
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	0	1 877 729	1 877 729
Soetamine	421 000	0	421 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	21 046	72 271	93 317
31.12.2019	442 046	1 950 000	2 392 046
Kajastatud õiglasest väärtuses	442 046	0	442 046
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	0	1 950 000	1 950 000

Lühiajalised finantsinvesteeringud võlakirjadesse sisaldavad Inbank AS allutatud võlakirjasid. Võlakirjad kannavad intressi 6% aastas. Lunastustähtaeg on 19.12.2029. Ettevõtte juhtkond plaanib müüa võlakirjad järgmise 12 kuu jooksul.

Muude lühiajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud tähtajaline hoius.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date

25.06.2020

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 614 663	0	3 614 663	0	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 745	4 745	0	0	
Muud nõuded	2 492 247	0	2 492 247	0	
Laenunõuded	2 345 740	0	2 345 740	0	
Intressinõuded	146 507	0	146 507	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 111 655	4 745	6 106 910	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 144 444	0	3 144 444	0	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 745	4 745	0	0	
Muud nõuded	1 630 649	0	1 630 649	0	
Laenunõuded	1 458 359	0	1 458 359	0	
Intressinõuded	172 290	0	172 290	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 779 838	4 745	4 775 093	0	

Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 sisaldavad maksude ettemaksed ja tagasinõuded käibemaksu ettemaksu.

Seisuga 31.12.2019 sisaldavad nõuded seotud osapoolte vastu laenunõuded summas 3 474 647 eurot (31.12.2018: 3 327 089 eurot) ja intressinõudeid summas 140 016 eurot (31.12.2018: 141 895 eurot). Vt lisa 15.

Antud laenud kannavad intressi 5-11% (2018: sama) ning alusvaluutaks on euro. Laenuõuete maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates laenuandja poolt vastavasisulise nõude esitamisest. Vastavalt kokkuleppele ei esita Ettevõtte nõuet laenusummade tagastamise kohta 2020. aastal.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 25.06.2020
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12407540	Movie Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	50	50
14088984	Küütri Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	50	50
14414372	Estonia Realty OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	30	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
14091182	Keemia Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	0	20.50
12491807	Laulasmaa Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	33.33	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2019
Movie Invest OÜ	121 506	-39 835	0	81 671
Küütri Holding OÜ	225 170	36 402	0	261 572
Estonia Realty OÜ	156 942	86 452	0	243 394
Marsi 10 OÜ	231 117	9 750	0	240 867
Masina Holding OÜ	16 765	1 983	0	18 748
Office Building Holding OÜ	37 228	169 145	0	206 373
Lelle 22 Holding OÜ	327 365	123 763	0	451 128
Keemia Holding OÜ	0	7 317	446 099	453 416
Laulasmaa Arendus OÜ	448 590	-448 590	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 564 683	-53 613	446 099	1 957 169

Muud muutused sisaldab osaluse suurendamist Keemia Holding OÜ 10.24%lt kuni 20.5%ni. Osaluse suurendamine toimus osanikele kuuluvate osade nimiväärtuse suurendamise teel rahalise sissemaksega.

2018

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

Muude muutustena on kajastatud Küütri Holding OÜ osakapitali vähendamine summas 329 542 eurot ja suurendamine summas 50 eurot.

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum 2018. aastal oli 672 874 eurot,

sh. Laulasmaa Arendus OÜ kasum 9 806 eurot

Movie Invest OÜ kasum 8 793 eurot

Küütri Holding OÜ kasum 157 503 eurot

Estonia Realty OÜ kasum 156 192 eurot

Marsi 10 OÜ kasum 127 996 eurot

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.06.2020

Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Masina Holding OÜ kasum 16 140 eurot
Office building Holding OÜ kasum 36 601 eurot
Lelle 22 Holding OÜ kasum 159 843 eurot

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	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
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2018	1 763 979	1 763 979
Muud	-1 761 858	-1 761 858
31.12.2019	2 121	2 121
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	2 121	2 121

Seisuga 31.12.2019 on pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatud järgmised osalused:

- 16.67%-line osalus Pirita tee Holding OÜs (31.12.2018: sama)
- 16.5%-line osalus Tohu Arendus OÜs (31.12.2018: sama)
- 13.56%-line osalus Metalli 3 OÜs (31.12.2018: sama)
- 11.32%-line osalus Hobujaama 4 Holding OÜs (31.12.2018: sama)
- 12.5%-line osalus Premier Investments OÜs (31.12.2018: 10%)
- 5%-line osalus Lökke Holding OÜs (31.12.2018: 5%)

Muude liikumistena on kajastatud:

- osaluse suurendamine Keemia Holding OÜs 10.24%-lt 20.5%-ni. Seisuga 31.12.2019 on osalus Keemia Holding OÜs kajastatud investeeringuna sidusettevõtjas (vt. lisa 4).
- investeeringusummade vähenemised investeeringu-ettevõtete osakapitalide vähendamisel ülekursi arvelt.



Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 25.06.2020
Allkiri/Signature [Signature]
Audiitorbüroo RKT

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	3 656 288	0	3 656 288	0	5%	EUR	tähtajatu	12
Pikaajalised laenud kokku	3 656 288	0	3 656 288	0				
Laenukohustised kokku	3 656 288	0	3 656 288	0				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud 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	12
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				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	356 998	7 079	349 919	0	
Intressivõlad	349 919	0	349 919	0	12
Muud viitvõlad	7 079	7 079	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	356 998	7 079	349 919	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		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	

Seisuga 31.12.2019 sisaldavad intressivõlad kohustust seotud osapooltele (31.12.2018: 169 064 eurot), vt. lisa 12.

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date

25.06.2020

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 892 109	5 708 442
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 473 027	1 427 111
Kokku tingimuslikud kohustised	7 365 136	7 135 553

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

Lisa 9 Osakapital (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	120 000	11 166
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	120 000	11 166
Kokku müügitulu	120 000	11 166
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Konsultatsiooniteenus		
Vahendustasud	120 000	11 166
Kokku müügitulu	120 000	11 166

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-84 000	-84 000
Kokku tööjõukulud	-84 000	-84 000
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.06.2020

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT



Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	3 276 868	0	3 144 444	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	337 795	4 006 207	324 540	2 537 176

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad									
Seotud osapooled	312 500	269 941	174 852	0	0	0	5%	EUR	tähtajatu
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Seotud osapooled	0	0	0	958 000	928 823	27 430	5%	EUR	tähtajatu

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad									
Seotud osapooled	689 541	64 142	0	0	0	0	5%	EUR	tähtajatu
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Seotud osapooled	0	0	0	258 750	0	0	5%	EUR	tähtajatu

Seisuga 31.12.2019 sisaldavad nõuded seotud osapooltele laenuvõtteid summas 3 474 647 eurot (31.12.2018: 3 327 089 eurot) ja intressivõtteid summas 140 016 eurot (31.12.2018: 141 895 eurot). Vt. ka lisa 3.

Aruandeaasta intressitulu seotud osapooltele antud laenudelt moodustas 172 160 eurot (2018: 157 676 eurot).

Seisuga 31.12.2019 sisaldavad kohustised seotud osapooltele laenukohustusi summas 3 656 288 eurot (31.12.2018: 2 368 111 eurot) ja intressivõlga summas 349 919 eurot (31.12.2018: 169 064 eurot) (vt. ka lisa 6,7).

Aruandeaasta intressikulu seotud osapooltelt saadud laenudelt oli 111 693 eurot (2018: 106 390 eurot).

Mitterahalised laenu- ja intressitehingud aruandeaastal:

- laenu- ja intressivõtte suurenemine summas 105 812 euro võrra,
- laenu- ja intressivõlga suurenemine 1 355 591 euro võrra

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.06.2020

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ajavahemikul 12. märtsist kuni 17. maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdasest levikust põhjustatud eriolukord. Eriolukorrast tuleneva ebamäärasuse tõttu on selle mõju majandusele ebaselge. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsenud ning meil ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust. Juhtkond on seisukohal, et eelmainitud asjaoludest tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Anders Elis Toresson for Jani

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.06.2020

Allkiri/Signature

Auditoribüroo RKT

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev: 25.06.2020

Siniorul OÜ (registrikood 11659682) 01.01.2019-31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust kinnitab:

Allkirjastaja nimi ja allkiri

Allkirjastaja roll

Kuupäev

Elio Tomaso Cravero

juhatuse liige

.....

Elio Tomaso Cravero

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 25.06.2020

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE**Siniorul OÜ osanikele****Märkusega arvamus**

Oleme auditeerinud **Siniorul OÜ** (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 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 võimalik mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2019 on kajastatud finantsinvesteering sidusettevõtja Kүүtri Holding OÜ summas 262 tuh. eurot ning 2019. a. kasumiaruandes kasum nimetatud sidusettevõtjalt summas 36 tuh. eurot. Me ei saanud auditi käigus piisavat tõendusmaterjali Kүүtri Holding OÜ finantsandmete õigsuse kohta. Nimetatud asjaolu tõttu ei saa me avaldada arvamust ülaltoodud finantsinvesteeringu kajastamise õigsuse kohta ettevõtte raamatupidamise aastaaruandes.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide 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 märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori 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.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus”, oli meie auditi ulatus piiratud. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on lõigus "Märkusega arvamuse alus" kirjeldatud asjaoludega seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

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 kasuttusest 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 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 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
25. juuni 2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 135 553
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 583
Kokku	7 365 136
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 365 136
Kokku	7 365 136

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 135 553
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 583
Kokku	7 365 136
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 365 136
Kokku	7 365 136

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muude mujal liigitamata finantsteenuste osutamine, v.a kindlustus ja pensionifondid	6499	120000	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