

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Primus Balticum

registrikood: 11746524

tänavaja/talu nimi, Tartu mnt 14
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

telefon: +372 5013356

faks: +372 6418697

e-posti aadress: info@colonna.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Osaühing Primus Balticum (edaspidi nimetatud ka Osaühing) registreeriti äriregistris 03.11.2009.a.

Osaühingu peamiseks tegevusaladeks on oma ja renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus (EMTAK 68201), kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused (EMTAK 68239).

Kinnisvarainvesteeringud on aadressil Vene tn 11 ja ja Pikk tn 42.

Aruandeaastal Osaühingul töötajaid ei olnud ja kõik vajalikud teenused ostetakse sisse.

Osaühingu juhatus on 1-liikmeline. Juhatusel 2012.aastal tasu ei makstud.

Osaühingu majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Osaühingu tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna alaseid ja sotsiaalseid mõjusid. Valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seondult mõjutab Osaühingu tegevust positiivselt Eesti liitumine euroala tsooniga, samuti EURIBOR-i püsimine 1% suurusjärgus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 181	57 013	2
Nõuded ja ettemaksed	32 699	294 994	3
Kokku käibevara	41 880	352 007	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	28 297	21 297	4
Nõuded ja ettemaksed	334 492	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	813 600	813 600	5
Materiaalne põhivara	6 000	0	6
Kokku põhivara	1 182 389	834 897	
Kokku varad	1 224 269	1 186 904	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 992	992	7
Võlad ja ettemaksed	51 895	51 040	8
Kokku lühiajalised kohustused	58 887	52 032	
Kokku kohustused	58 887	52 032	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 952	2 952	9
Ülekurs	384 732	384 732	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	747 188	286 025	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 510	461 163	
Kokku omakapital	1 165 382	1 134 872	
Kokku kohustused ja omakapital	1 224 269	1 186 904	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	16 488	12 623	10
Muud äritulud	0	15 000	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 483	-15 713	
Muud ärikulud	-905	0	
Ärikasum (kahjum)	2 100	11 910	
Finantstulud ja -kulud	28 410	449 253	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	30 510	461 163	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 510	461 163	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 100	11 910
Korrigeerimised		
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	15 000
Muud korrigeerimised	0	11 758
Kokku korrigeerimised	0	26 758
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-859	-880
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	927	51 040
Kokku rahavood äritegevusest	2 168	88 828
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-6 000	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-813 600
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	413 600
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	-44 000	0
Antud laenud	0	-477 243
Antud laenude tagasimaksed	0	185 564
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-50 000	-691 679
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud intressid	0	-5 000
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	385 178
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	0	278 450
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	658 628
Kokku rahavood	-47 832	55 777
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	57 013	1 236
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-47 832	55 777
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 181	57 013

Omakapitali muutuste aruanne
(eurodes)

	Kokku		
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)
31.12.2010	2 556		286 025
Aruandeaasta kasum (kahjum)	396	384 732	461 163
31.12.2011	2 952	384 732	747 188
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	30 510
31.12.2012	2 952	384 732	777 698

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Primus Balticum OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

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, mis sisaldab ka otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral. Lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber.

Finantskohustused

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt. Aruandeperioodil 2009 on kehtiv tulumaksumäär 21/79 väljamakstavalt netosummalt.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli äriolukordadele. Seotud osapooled on: emaeetevõtte ning selle omanikud, osahingute tegevusdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud. V.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukordadele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased.

Tulud

Tulu kaupade, sh kinnisvara, müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud aliahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõikolulised omandiga seotud riskid on läinud müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulud kaupade ja teenuste ostmisel kajastatakse teenuse osutaja arve esitamisel kas teenuse osutamise perioodi või siis arve esitamise kuupäeva järgi (kumb oli varasem).

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	1 342	1 342
Arvelduskontod	7 839	55 671
Kokku raha	9 181	57 013

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 000	1 000	0	0
Ostjatelt laekumata arved	1 000	1 000	0	0
Muud nõuded	365 732	31 240	334 492	0
Laenunõuded	334 492	0	334 492	0
Intressinõuded	31 240	31 240	0	0
Ettemaksed	459	459	0	0
Muud makstud ettemaksed	459	459	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	367 191	32 699	334 492	0

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	28 297	21 297
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	28 297	21 297

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	1 118 600	1 118 600
Müügid	-305 000	-305 000
31.12.2011		
Soetusmaksumus	813 600	813 600
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	813 600	813 600
31.12.2012		
Soetusmaksumus	813 600	813 600
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	813 600	813 600

Lisa 6 Materiaalne põhivara (eurodes)

	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2011			
Soetusmaksumus	6 000	6 000	6 000
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	6 000	6 000	6 000
31.12.2012			
Soetusmaksumus	6 000	6 000	6 000
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	6 000	6 000	6 000

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Roberto DeSilvestri	6 992	6 992		
Lühiajalised laenud kokku	6 992	6 992		
Laenukohustused kokku	6 992	6 992		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Roberto DeSilvestri	992	992		
Lühiajalised laenud kokku	992	992		
Laenukohustused kokku	992	992		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	89	89	0	0
Saadud ettemaksed	51 806	51 806	0	0
Muud saadud ettemaksed	51 806	51 806	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	51 895	51 895	0	0

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 952	2 952
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	16 488	12 623
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	16 488	12 623
Kokku müügitulu	16 488	12 623
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üürimine	3 068	1 023
Varahaldusteenus	13 420	11 600
Kokku müügitulu	16 488	12 623

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	212 766
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-419	239 051
Intressitulud	28 829	2 435
Intressitulu laenudelt	28 829	2 435
Intressikulud	0	-5 000
Muud intressikulud	0	-5 000
Kokku finantstulud ja -kulud	28 410	449 252

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	0	0	18 672	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	153 421	6 992	74 783	992

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

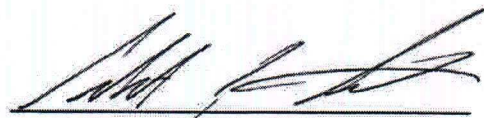
Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 181	57 013	2
Nõuded ja ettemaksed	32 699	294 994	3
Kokku käibevara	41 880	352 007	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	28 297	21 297	4
Nõuded ja ettemaksed	334 492	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	813 600	813 600	5
Materiaalne põhivara	6 000	0	
Kokku põhivara	1 182 389	834 897	
Kokku varad	1 224 269	1 186 904	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 992	992	6
Võlad ja ettemaksed	51 895	51 040	7
Kokku lühiajalised kohustused	58 887	52 032	
Kokku kohustused	58 887	52 032	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 952	2 952	8
Ülekurs	384 732	384 732	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	747 188	286 025	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 510	461 163	
Kokku omakapital	1 165 382	1 134 872	
Kokku kohustused ja omakapital	1 224 269	1 186 904	

JUHTKONNA ALLKIRJA LEHT

Alljärgnevalt kinnitab juhatuse liige Roberto De Silvestri äriühingu 2012.a majandusaasta aruande.



Roberto De Silvestri
juhatuse liige

14. 10. 2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	747 188
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 510
Kokku	777 698
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	779 296
Kokku	779 296

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	13420	81.39%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3068	18.61%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Roberto De Silvestri	30.04.1977	Eesti	2684 EUR
Nobili Kinnisvara OÜ	11219641	Tartu mnt 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	268 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6418697
Mobiiltelefon	+372 5013356
E-posti aadress	info@colonna.ee