

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Premium Asset Holding OÜ

registrikood: 12112661

tänavanimi: Tartu mnt 14

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 6418698

e-posti aadress: info@colonna.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Muud äritulud	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Muud ärikulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Premium Asset Holding OÜ (edaspidi nimetatud ka Osaühing) peamisteks tegevusaladeks on enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus. Osaühing omab büroohoonet Tallinnas, Uus-Tatari tn.25/Veerenni tn.13.

2022.a lõpetati kõik üürilepingud ja alustati hoone lammutamisega. 2023.a planeeritakse uue hoone ehitamist.

Aruandeaastal Osaühingul töötajaid ei olnud.

Osaühingu juhatusele 2022.aastal tasu arvestatud ega ei makstud.

2023. aastal on ettevõtte majandustegevus on minimaalne.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad	2022	2021
Müügitulu	42 865	183 066
Puhaskasum	169 113	neg.
Käibevara	107 630	192 389
Varad kokku	2 247 630	1 782 389
Lühiajalised kohustused	33 914	85 902
Omakapital kokku	64 508	neg.
Puhaskasumi marginaal %	394,52%	neg.
Lühiajaliste kohustuste kattekordja	3,17	2,24
Maksevõime kordja	3,17	2,24
Varade tootlus %	7,52%	neg.
Omakapitali tootlus %	262,16%	neg.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	73 776	183 118	
Nõuded ja ettemaksed	33 854	9 271	
Kokku käibevarad	107 630	192 389	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 140 000	1 590 000	3
Kokku põhivarad	2 140 000	1 590 000	
Kokku varad	2 247 630	1 782 389	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 195	52 036	4
Võlad ja ettemaksed	25 719	33 866	5
Kokku lühiajalised kohustised	33 914	85 902	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 002 214	1 695 767	4
Võlad ja ettemaksed	146 994	105 325	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 149 208	1 801 092	
Kokku kohustised	2 183 122	1 886 994	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	7
Kohustuslik reservkapital	255	255	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-107 410	371 229	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 113	-478 639	
Kokku omakapital	64 508	-104 605	
Kokku kohustised ja omakapital	2 247 630	1 782 389	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	42 865	183 066	8
Muud äritulud	550 050	0	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-279 189	-82 755	10
Mitmesugused tegevuskulud	-32 421	-51 432	11
Muud ärikulud	-6	-466 588	13
Ärikasum (kahjum)	281 299	-417 709	
Intressitulud	160	896	
Intressikulud	-84 646	-61 826	
Muud finantstulud ja -kulud	-27 700	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	169 113	-478 639	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 113	-478 639	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Premium Asset Holding OÜ (edaspidi Ettevõtte) 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standarditega. 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.

Premium Asset Holding OÜ on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja 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 õiglasel 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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. 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 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 väljamaksimisega 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

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

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	4 253	2 778
Ettemaksukonto jääk	29 601	227
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	33 854	3 005

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	2 056 584
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-466 584
31.12.2021	1 590 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	550 000
31.12.2022	2 140 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	31 817	130 673
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-279 189	-82 755

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ärihoone Tallinnas, Uus-Tatari tn.25/Veerenni tn.13.

Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut ning kasutatud on turuväärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoo meetodit.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	920 429	8 195	912 234	0	7,05%	EUR	09.2025	
Osanike laenud	1 089 980	0	1 089 980	0	5%	EUR	Tähtajatu	13
Pikaajalised laenud kokku	2 010 409	8 195	2 002 214	0				
Laenukohustised kokku	2 010 409	8 195	2 002 214	0				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	937 823	52 036	885 787	0	6k Euribor+4,00%	EUR	09.2025	
Seotud osapooled	809 980	0	809 980	0	2,5%	EUR	Tähtajatu	13
Pikaajalised laenud kokku	1 747 803	52 036	1 695 767	0				
Laenukohustised kokku	1 747 803	52 036	1 695 767	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	2 140 000	1 590 000
Kokku	2 140 000	1 590 000

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	24 581	24 581	0	0	
Muud võlad	147 724	730	146 994	0	
Intressivõlad	147 724	730	146 994	0	13
Tagatisrahad	408	408	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	172 713	25 719	146 994	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	25 382	25 382	0	0	
Muud võlad	106 055	730	105 325	0	13
Intressivõlad	106 055	730	105 325	0	
Tagatisrahad	7 754	7 754	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	139 191	33 866	105 325	0	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	49 362	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	12 341	0
Kokku tingimuslikud kohustised	61 703	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 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	3	2

31.12.2021 seisuga on Ettevõtte 2 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 1 722 eurot ja 828 eurot.
31.12.2022 seisuga on Ettevõtte 3 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 1 225 eurot, 1 225 ja 100 eurot.

Ettevõtte kasum seisuga 31.12.2022.a. moodustas 169 113 eurot (31.12.2021 moodustas kahjum -478 639 eurot).

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	42 865	183 066
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	42 865	183 066
Kokku müügitulu	42 865	183 066
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	31 817	130 673
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	11 048	52 393
Kokku müügitulu	42 865	183 066

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	550 000	0	3
Muud	50	0	
Kokku muud äritulud	550 050	0	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Energia	-15 526	-30 443
Elektrienergia	-11 026	-30 443
Soojusenergia	-4 500	0
Veevarustusteenused	-439	-1 506
Hoone remondikulud	-256 292	-50 806
Muud	-6 932	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-279 189	-82 755

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-5 215	-1 789
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 728	-3 728
Muud	-23 478	-45 915
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-32 421	-51 432

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-466 588	3
Muud	-6	0	
Kokku muud ärikulud	-6	-466 588	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	474	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	474	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	537 500	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 089 980	272 480	4
Kokku laenukohustised	1 089 980	809 980	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	58 248	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	146 994	47 077	5
Kokku võlad ja ettemaksed	146 994	105 325	

--

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	537 500	0	-537 500	0	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	272 480	1 089 980	-272 480	1 089 980	146 994	4,5
Kokku laenukohustised	809 980	1 089 980	-809 980	1 089 980	146 994	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 529	50 100
Kokku ostetud	26 529	50 100

Saadud laenud on alusvaluuta EUR, intressimääraga 5% ning tähtajatult tingimusega, et laenude tagastamine algab 12 kuu möödudes alates laenuandja soovist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2023

Premium Asset Holding OÜ (registrikood: 12112661) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	28.05.2023
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-107 410
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 113
Kokku	61 703
Katmine	
Kokku	61 703

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-107 410
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 113
Kokku	61 703
Katmine	
Kokku	61 703

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	42865	100.00%	Jah

Sidevahendid

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