

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Premium Asset Holding OÜ

registrikood: 12112661

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 6418698

e-posti aadress: info@colonna.ee

Sisukord

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

Aruandeaastal Osaühingul töötajaid ei olnud.

Osaühingu juhatusele 2021.aastal tasu arvestatud ega ei makstud.

31.12.2021 seisuga on Osaühingu omakapital negatiivne. Kokku on kutsutud osanike koosolek, et leida sobiv viis osakapitali vastavusse viimiseks Äriseadustikuga.

2022. aastal jätkab Ettevõtte oma peamistel tegevusaladel.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad	2021	2020
Müügitulu	183 066	178 213
Puhaskasum	neg.	neg.
Käibevara	192 389	342 917
Varad kokku	1 782 389	2 399 501
Lühiajalised kohustused	85 902	69 065
Omakapital kokku	neg.	374 034
Puhaskasumi marginaal %	neg.	neg.
Lühiajaliste kohustuste kattekordja	2,24	4,96
Maksevõime kordja	2,24	4,96
Varade tootlus %	neg.	neg.
Omakapitali tootlus %	neg.	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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	183 118	322 483	
Nõuded ja ettemaksed	9 271	20 434	2
Kokku käibevarad	192 389	342 917	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 590 000	2 056 584	4
Kokku põhivarad	1 590 000	2 056 584	
Kokku varad	1 782 389	2 399 501	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	52 036	49 970	5
Võlad ja ettemaksed	33 866	19 095	6
Kokku lühiajalised kohustised	85 902	69 065	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 695 767	1 747 803	5
Võlad ja ettemaksed	105 325	208 599	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 801 092	1 956 402	
Kokku kohustised	1 886 994	2 025 467	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	8
Kohustuslik reservkapital	255	255	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	371 229	1 071 968	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-478 639	-700 739	
Kokku omakapital	-104 605	374 034	
Kokku kohustised ja omakapital	1 782 389	2 399 501	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	183 066	178 213	9
Muud äritulud	0	5 173	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-82 755	-62 121	10
Mitmesugused tegevuskulud	-51 432	-48 643	11
Muud ärikulud	-466 588	-720 000	13
Ärikasum (kahjum)	-417 709	-647 378	
Intressitulud	896	670	
Intressikulud	-61 826	-43 701	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-10 330	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-478 639	-700 739	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-478 639	-700 739	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Premium Asset Holding OÜ (edaspidi Ettevõtte) 2021. 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 väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata

sellest, millise perioodi eest need on

välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	6 160	6 160	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	6 160	6 160	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 005	3 005	0	0	3
Laenunõuded	0	0	0	0	
Muud nõuded	0	0	0	0	
Intressinõuded	0	0	0	0	
Ettemaksed	106	106	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	106	106	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 271	9 271	0	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	7 264	7 264	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	7 264	7 264	0	0	
Laenunõuded	10 000	10 000	0	0	
Muud nõuded	3 067	3 067	0	0	
Intressinõuded	3 067	3 067	0	0	
Ettemaksed	103	103	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	103	103	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 434	20 434	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 778	0	0	593
Ettemaksukonto jääk	227		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 005			593

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	2 766 784
Ostud ja parendused	9 800
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-720 000
31.12.2020	2 056 584
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-466 584
31.12.2021	1 590 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	130 673	129 430
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-82 755	-62 121

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

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

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	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				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	987 793	49 970	937 823	0	6k Euribor+4,00%	EUR	09.2025	
Seotud osapooled	809 980	0	809 980	0	2,5%	EUR	Tähtajatu	13
Pikaajalised laenud kokku	1 797 773	49 970	1 747 803	0				
Laenukohustised kokku	1 797 773	49 970	1 747 803	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	1 590 000	2 056 584
Kokku	1 590 000	2 056 584

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		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
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

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	7 500	7 500	0	0
Maksuvõlad	593	593	0	0
Muud võlad	209 369	770	208 599	0
Intressivõlad	209 369	770	208 599	0
Tagatisrahad	10 232	10 232	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	227 694	19 095	208 599	0

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	0	296 983
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	0	74 246
Kokku tingimuslikud kohustised	0	371 229

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	2	2
31.12.2021 ja 31.12.2020 seisuga on Ettevõtte 2 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 1 722 eurot ja 828 eurot.		

Ettevõtte kahjum seisuga 31.12.2021.a. moodustas -478 639 eurot (31.12.2020 moodustas -700 739 eurot).

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	183 066	178 213
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	183 066	178 213
Kokku müügitulu	183 066	178 213
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	130 673	129 430
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	52 393	48 783
Kokku müügitulu	183 066	178 213

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Energia	-30 443	-31 566
Elektrienergia	-30 443	-31 566
Veevarustusteenused	-1 506	0
Ruumide haldus- ja hoolduskulud	-50 806	-29 916
Muud	0	-639
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-82 755	-62 121

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	-1 789	-3 132
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 728	-3 728
Muud	-45 915	-41 783
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-51 432	-48 643

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-466 588	-720 000
Kokku muud ärikulud	-466 588	-720 000

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaaettevõtja nimetus	Narva Mante Holding Ltd
Riik, kus aruandekohustustlase emaaettevõtja on registreeritud	Malta

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	2021	2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	537 500	537 500
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	272 480	272 480
Kokku laenukohustised	809 980	809 980
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	58 248	129 712
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	47 077	78 887
Kokku võlad ja ettemaksed	105 325	208 599

LAENUKOHUSTISED	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	13 662
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 126
Kokku laenukohustised	22 788
LAENUKOHUSTISED	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	13 624
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 101
Kokku laenukohustised	22 725

Saadud laenud on alusvaluuta EUR, intressimääraga 2,5%-5% ning tähtajatult tingimusega, et laenude tagastamine algab 12 kuu möödudes alates laenuandja soovist.

31.12.2021 seisuga sisaldavad kohustused seotud osapooltele laenuvõlga 809 980 eurot (31.12.2020: 809 980 eurot), intressivõlga 105 325 eurot (31.12.2020: 208 599 eurot).

Aruandeaasta intressikulu seotud osapooltelt saadud laenudelt moodustas 22 725 eurot (2020: 22 788 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2022

Premium Asset Holding OÜ (registrikood: 12112661) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	12.04.2022
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	371 229
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-478 639
Kokku	-107 410
Katmine	
Kokku	-107 410

31.12.2021 seisuga on Osaühingu omakapital negatiivne. Kokku on kutsutud osanike koosolek, et leida sobiv viis osakapitali vastavusse viimiseks Äriseadustikuga.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	371 229
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-478 639
Kokku	-107 410
Katmine	
Kokku	-107 410

31.12.2021 seisuga on Osaühingu omakapital negatiivne. Kokku on kutsutud osanike koosolek, et leida sobiv viis osakapitali vastavusse viimiseks Äriseadustikuga.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	183066	100.00%	Jah

Sidevahendid

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