

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 26.05.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Premium Asset Holding OÜ

registrikood: 12112661

tänava/talu nimi, Villardi 22-1
maja ja korteri number:

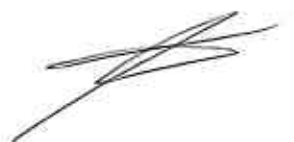
linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10136

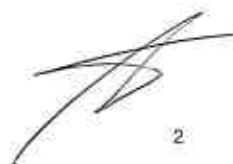
telefon: +372 6418698

e-posti aadress: info@colonna.ee

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, stylized strokes.

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustused	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12



Tegevusaruanne

Premium Assets Holding OÜ (edaspidi nimetatud ka Osaühing) registreeriti äriregistris 26.05.2011.a.

Osaühingu peamiseks tegevusaladeks on enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitlus.

aasta olulisemateks investeeringuteks olid investeeringud kinnisvarasse Uus-Tatari 25, Tallinn (büroohoone). 2011 aastal teeniti renditulu 80 199 EUR.

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

Osaühingu juhatus on 1-liikmeline. Juhatusel 2011.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 seonduvalt mõjutab Osaühingu tegevust positiivselt Eesti liitumine euroala

tsooniga, samuti EURIBOR-i püsimine 1% suurusjärgus.

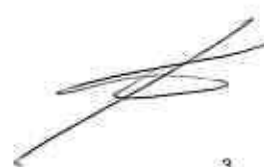
Peamised finantssuhtarvud

2011

Müügitulu	80 199
Puhaskasum	579 277
Puhasrentaablus	722,30%
ROA	24,55%
ROE	99,56%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	26.05.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 543	2 550	2
Nõuded ja ettemaksed	15 059	0	3
Kokku käibevara	18 602	2 550	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 341 000	0	5
Kokku põhivara	2 341 000	0	
Kokku varad	2 359 602	2 550	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	74 551	0	6
Võlad ja ettemaksed	44 494	0	7
Kokku lühiajalised kohustused	119 045	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 658 730	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	1 658 730	0	
Kokku kohustused	1 777 775	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	579 277	0	
Kokku omakapital	581 827	2 550	
Kokku kohustused ja omakapital	2 359 602	2 550	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 12.10.2012

Allkiri/Signature [Signature]

Audiitorbüroo RKT

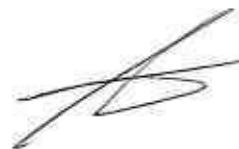
[Signature]

Kasumiaruanne

(eurodes)

	25.05.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Müügitulu	80 199	9
Muud äritulud	577 180	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 909	11
Milmesugused tegevuskulud	-4 239	12
Muud ärikulud	-78	
Ärikasum (kahjum)	620 155	
Finantistulud ja -kulud	-40 878	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	579 277	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	579 277	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date 12.10.2012
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	26.05.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	620 155	
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-577 180	10
Kokku korrigeerimised	-577 180	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 059	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	44 494	8
Makstud intressid	-18 251	13
Kokku rahavood äritegevusest	54 159	
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvara investeerimiste soetamisel	-1 763 820	5
Laekunud intressid	9	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 763 811	
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 760 000	6
Saadud laenude tagasimaksed	-26 719	6
Makstud intressid	-22 636	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 710 645	
Kokku rahavood	993	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 550	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	993	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 543	2

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date 12.10.2012
 Allkiri/Signature [Signature]
 Audiitorbüroo RKT



Omakapitali muutuste aruanne
(eurodes)

			Kokku
	Osakapitali nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
26.05.2011	2 550	0	2 550
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	579 277	579 277
31.12.2011	2 550	579 277	581 827

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes onlyKuupäev/Date 12.10.2012

Allkiri/Signature

Auditoribüroo RKT



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Premium Asset Holding OÜ 2011. 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 ettemaksud

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 laekuva 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 väärtusel.

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 dividendidele, erisoodustustele, kinglustele, annetustele, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt. Aruandeperioodil 2011.a on kehtiv tulumaksumäär 21/79 väljamakstavalt netosummalt.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. 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 äriolukordadele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 12.10.2012
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT



Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	26.05.2011
Arvelduskontod	3 543	2 550
Kokku raha	3 543	2 550

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	26.05.2011
Nõuded ostjate vastu	6 514	0
Ostjateilt laekumata arved	6 514	0
Nõue osaniku vastu	2 540	0
Muud nõuded	5	0
Intressinõuded	5	0
Ettemaksed	6 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 059	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	26.05.2011	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 408	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 408	0	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
26.05.2011	0
Ostud ja parendused	1 763 820
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	577 180
31.12.2011	2 341 000

	26.05.2011 - 31.12.2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	80 199
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-32 909

Premium Asset Holding OÜ omab kinnisvarainvesteeringut (büroohoone), aadressil Uus-Tatari 25, Tallinn.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 12.10.2012

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT



Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	Üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Narva Mante Holding Ltd	525 000	0	525 000	0	5%	15.07.2014
Okey Holders OÜ	185 000	0	185 000	0	5%	15.07.2014
Swedbank 11-040524-JI	1 023 281	74 551	948 730	0	4,4%	15.07.2014
Pikaajalised laenud kokku	1 733 281	74 551	1 658 730	0		
Laenukohustused kokku	1 733 281	74 551	1 658 730	0		

Laenu tagatiseks on panditud kinnistu aadressil Uus-Tatari 25/Veerenni 13 hüpoteegiga 1 365 000 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	26.05.2011	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 888	0	
Maksuvõlad	2 408	0	4
Muud võlad	18 251	0	
Intressivõlad	18 251	0	
Saadud ettemaksed	12 947	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	44 494	0	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	26.05.2011
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	2	2

Osade arv on 2, nimiväärtusega 1 722 eurot ja 828 eurot.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2011.a moodustas 579 277 eurot, bilansipäeva seisuga on omanikel võimalik dividende välja maksta 457 629 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 netodividendide väljamakstavalt summalt, seega 121 648 eurot.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 12.10.2012

Allkiri/Signature [Signature]

Audiitorbüroo RKT

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	26.05.2011 - 31.12.2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	80 199
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	80 199
Kokku müügitulu	80 199
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Bürooruumide üürimine	80 199
Kokku müügitulu	80 199

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	26.05.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	577 180	5
Kokku muud äritulud	577 180	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	26.05.2011 - 31.12.2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-32 909
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 909

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	26.05.2011 - 31.12.2011
Mitmesugused bürookulud	-492
Lähetuskulud	-1 100
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 647
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-4 239

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date 12.10.2012
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT



Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	26.05.2011 - 31.12.2011
Intressitulud	9
Muud intressitulud	9
Intressikulud	-40 887
Intressikulu laenuidelt	-40 887
Kokku finantstulud ja -kulud	-40 878

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Narva Mnt Holding LTD
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Malta

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	537 906
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	0	194 344
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased perekonnaliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 000	4 800

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

Aruandeperioodil on saadud laenu seotud osapooltelt 710 000 eurot, intressikulu seotud laenuidelt on 18 251 eurot.

Seotud osapoolteks on:

Premium Asset Holding OÜ osanikud :

Narva Mante Holding Ltd 67,5% - laen 525 000 EUR, intressid 12 906 EUR

Okey Holders OÜ 32,5 % - laen 185 000 EUR, intressid 5 344 EUR

Tegev ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad:

Roberto De Silvestri

Colonna Kinnisvara OÜ - 3 600 EUR kohustus (ettemaks)

Colonna Varahalduse OÜ - 4 800 EUR nõue (varahaldusteenus), 2 400 EUR kohustus (ettemaks)

Negatiivne käibekapital ettevõtte tegevusele mõju ei avalda, sest selle katab ära tulevikus teenitav rahavoog.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 12.10.2012

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

JUHTKONNA ALLKIRJA LEHT

Alljärgnevalt kinnitab Premium Asset Holding OÜ (edaspidi nimetatud **Äriühing**), registrikoodiga 12112661, asukoha aadressiga Tartu mnt 14, Tallinn, 10117, juhatuse liige Roberto De Silvestri äriühingu 2011.a majandusaasta aruande.



Roberto De Silvestri
Premium Asset Holding OÜ
juhatuse liige

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ÜLEVAATUSE ARUANNE

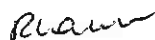
Premium Asset Holding OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud **Premium Asset Holding OÜ** raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaids. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 12, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatus omandamiseks mõõduka kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades **Premium Asset Holding OÜ** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Roland Kaurov
Vandeauditiitori number 389
OÜ Audiitorbüroo RKT
Audiitorettevõtja tegevusloa number 72
Kitsas 8, 51003 Tartu

12. oktoober 2012

Aruande elektroonilised kinnitused

Premium Asset Holding OÜ (registrikood: 12112661) 26.05.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Inga Suurkask	Sisestaja	15.10.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	579 277
Kokku	579 277
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	579 277
Kokku	579 277

Kanda kasum 579 277 eurot eelmiste perioodide kasumiks.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	80199	100.00%	Jah

Sidevahendid

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