

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Primus Balticum

registrikood: 11746524

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Laenukohustused	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

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

Osaühingu peamisteks tegevusaladeks on oma ja renditud kinnisvara üürile andmine ja käitlus (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 seonduvalt 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	60 741	57 013	2
Nõuded ja ettemaksed	32 699	294 994	3
Kokku käibevara	93 440	352 007	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	21 297	21 297	4
Nõuded ja ettemaksed	291 579	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	813 600	813 600	5
Kokku põhivara	1 126 476	834 897	
Kokku varad	1 219 916	1 186 904	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	992	992	6
Võlad ja ettemaksed	51 944	51 040	7
Kokku lühiajalised kohustused	52 936	52 032	
Kokku kohustused	52 936	52 032	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 952	2 952	8
Ülekurss	384 732	384 732	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	747 188	286 025	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 108	461 163	
Kokku omakapital	1 166 980	1 134 872	
Kokku kohustused ja omakapital	1 219 916	1 186 904	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	16 488	12 623	9
Muud äritulud	0	15 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 980	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 229	-15 713	
Ärikasum (kahjum)	3 279	11 910	
Finantstulud ja -kulud	28 829	449 253	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	32 108	461 163	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 108	461 163	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	3 279	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	-478	-880
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	927	51 040
Kokku rahavood äritegevusest	3 728	88 828
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-813 600
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	413 600
Antud laenud	0	-477 243
Antud laenude tagasimaksed	0	185 564
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-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	3 728	55 777
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	57 013	1 236
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 728	55 777
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	60 741	57 013

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556		286 025	288 581
Aruandeaasta kasum (kahjum)	396	384 732	461 163	846 291
31.12.2011	2 952	384 732	747 188	1 134 872
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	32 108	32 108
31.12.2012	2 952	384 732	779 296	1 166 980

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Primus Balticum 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 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.

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 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. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased.

Tulud

Tulu kaupade, sh kinnisvara, müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi 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	59 399	55 671
Kokku raha	60 741	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	322 820	31 241	291 579	0
Laenu nõuded	291 579	0	291 579	0
Intressinõuded	31 241	31 241	0	0
Ettemaksed	458	458	0	0
Muud makstud ettemaksed	458	458	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	324 278	32 699	291 579	0

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	21 297	21 297
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	21 297	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	
Jääkmaksumus	813 600	813 600
31.12.2012		
Soetusmaksumus	813 600	813 600
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	813 600	813 600

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	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		
	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 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	138	138	0	0
Saadud ettemaksed	51 806	51 806	0	0
Muud saadud ettemaksed	51 806	51 806	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	51 944	51 944	0	0

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 9 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 10 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	212 766
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	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	28 829	449 252

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

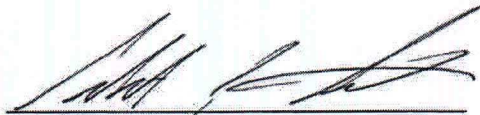
Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	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	122 820	992	74 783	992

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

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)	32 108
Kokku	779 296
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
Nobili Kinnisvara OÜ	11219641	Tartu mnt 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	268 EUR
Roberto De Silvestri	30.04.1977	Eesti	2684 EUR

Sidevahendid

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