

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Lisa 13 Negatiivne käibekapital	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

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

Aruandeaastal Osaühingul töötajaid ei olnud.

Osaühingu juhatusele 2016.aastal tasu arvestatud ega ei makstud.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad	2016	2015
Müügitulu	186 782	210 997
Puhaskasum	173 418	42 938
Käibevara	139 930	179 742
Varad kokku	2 839 930	2 704 742
Lühiajalised kohustused	890 543	81 397
Omakapital kokku	976 772	803 354
Puhaskasumi marginaal %	92,85	20,35
Lühiajaliste kohustuste kattekordja	0,16	2,21
Maksevõime kordja	0,16	2,21
Varade tootlus %	6,25	1,59
Omakapitali tootlus %	19,49	5,49

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)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	110 987	154 486	
Nõuded ja ettemaksed	28 943	25 256	2
Kokku käibevarad	139 930	179 742	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 700 000	2 525 000	4
Kokku põhivarad	2 700 000	2 525 000	
Kokku varad	2 839 930	2 704 742	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	870 164	56 994	5
Võlad ja ettemaksed	20 379	24 403	6
Kokku lühiajalised kohustised	890 543	81 397	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	809 980	1 680 144	5
Võlad ja ettemaksed	162 635	139 847	6
Kokku pikaajalised kohustised	972 615	1 819 991	
Kokku kohustised	1 863 158	1 901 388	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	8
Kohustuslik reservkapital	255	255	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	800 549	757 611	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 418	42 938	
Kokku omakapital	976 772	803 354	
Kokku kohustised ja omakapital	2 839 930	2 704 742	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	186 782	210 997	9
Muud äritulud	136 440	0	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-64 875	-77 759	10
Mitmesugused tegevuskulud	-39 463	-40 170	11
Muud ärikulud	-225	-1 179	
Ärikasum (kahjum)	218 659	91 889	
Intressikulud	-45 757	-49 468	
Muud finantstulud ja -kulud	516	517	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	173 418	42 938	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 418	42 938	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Premium Asset Holding OÜ (edaspidi Ettevõtte) 2016. 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.

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 tähtjalisi 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 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 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.

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 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale. Seotud osapooled on: emaettevõtte ning selle omanikud, osahingute tegevusdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud. V.a. juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale. Lisaks on

seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	16 523	16 523	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	16 523	16 523	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 239	1 239	0	0	3
Muud nõuded	11 066	11 066	0	0	
Laenunõuded	10 000	10 000	0	0	
Intressinõuded	1 066	1 066	0	0	
Ettemaksed	115	115	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	115	115	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 943	28 943	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	14 313	14 313	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	24 313	24 313	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 000	-10 000	0	0	
Muud nõuded	10 565	10 565	0	0	
Laenunõuded	10 000	10 000	0	0	
Intressinõuded	565	565	0	0	
Ettemaksed	378	378	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	378	378	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 256	25 256	0	0	

31.12.2016 ja 31.12.2015 seisuga Ettevõttel on laenude nõuded. Laenud on antud eurodes, laenude intress on 5% aastas.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 239	0	0	949
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 239	0	0	949

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	2 525 000
31.12.2015	2 525 000
Ostud ja parendused	38 560
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	136 440
31.12.2016	2 700 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	128 614	144 682
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-103 435	-77 759

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut ning kasutatud on turuväärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoo meetodit.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	870 164	870 164	0	0	3k Euribor+2,75%	EUR	07.2017	
Seotud osapooled	809 980	0	809 980	0	2,5%	EUR	tähtajatu	12
Pikaajalised laenud kokku	1 680 144	870 164	809 980	0				
Laenukohustised kokku	1 680 144	870 164	809 980	0				
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	927 158	56 994	870 164	0	3k Euribor+2,75%	EUR	07.2017	
Seotud osapooled	809 980	0	809 980	0	2,5-5%	EUR	tähtajatu	12
Pikaajalised laenud kokku	1 737 138	56 994	1 680 144	0				
Laenukohustised kokku	1 737 138	56 994	1 680 144	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	2 700 000	2 525 000
Kokku	2 700 000	2 525 000

31.12.2016 ja 31.12.2015 seisuga oli Ettevõtte pangalaenude tagatiseks panditud kinnistu Tallinnas, Uus-Tatari 25/Veerenni 13. Kinnistule on seotud hüpoteek summas 1 365 050 eurot.

Seotud osapoolte laenud on antud tähtajatult tingimusel, et laenude tagasimaksmine algab 12 kuu jooksul laenuandja nõudmisel.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	6 094	6 094	0	0
Muud võlad	162 929	294	162 635	0
Intressivõlad	162 929	294	162 635	0
Muud võlad	13 991	13 991	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	183 014	20 379	162 635	0

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 576	5 576	0	0
Maksuvõlad	949	949	0	0
Muud võlad	140 184	337	139 847	0
Intressivõlad	140 184	337	139 847	0
Muud võlad	17 541	17 541	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	164 250	24 403	139 847	0

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	779 174	640 439
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	194 793	160 110
Kokku tingimuslikud kohustised	973 967	800 549

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	2	2
31.12.2016 ja 31.12.2015 seisuga on Ettevõtte 2 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 1 722 eurot ja 828 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	186 782	210 997
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	186 782	210 997
Kokku müügitulu	186 782	210 997
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	128 613	144 682
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	58 169	66 315
Kokku müügitulu	186 782	210 997

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Energia	-34 707	-36 284
Elektrienergia	-34 707	-36 284
Ruumide haldus- ja hoolduskulud	-26 154	-32 327
Ruumide remont	0	-4 320
Muud	-4 014	-4 828
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-64 875	-77 759

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	-3 187	-9 162
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 728	-3 782
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-2 423	-10 000
Muud	-30 125	-17 226
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-39 463	-40 170

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	642 828	0	629 166
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 066	0	10 564	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	329 787	0	320 660
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	600	0	0

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 379	24 231

31.12.2016 seisuga sisaldavad kohustused seotud osapooltele laenuvõlga 809 980 eurot (31.12.2015: 809 980 eurot), intressivõlga 162 635 eurot (31.12.2015: 139 847 eurot) ja võlga saadud teenuste eest 600 eurot (31.12.2015: 0 eurot).

Aruandeaasta intressikulu seotud osapooltelt saadud laenudelt moodustas 22 788 eurot (2015: 22 726 eurot).

Lisa 13 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2016 ületavad lühiajalised kohustused käibevara 779 556 eurot. Antud asjaolu ettevõtte tegevusele mõju ei avalda, sest pangalaen, mille tähtaeg on juuli 2017 refinantseeritakse või pikendatakse laenu tähtaega. Vajadusel annavad osanikud laenu. Ettevõtte majandustegevus on kasumlik.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2017

Premium Asset Holding OÜ (registrikood: 12112661) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	15.05.2017
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Premium Asset Holding OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Premium Asset Holding OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisanäiteid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõtte rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõõdunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtte. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Premium Asset Holding OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitoribüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

17. mai 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Premium Asset Holding OÜ (registrikood: 12112661) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	17.05.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	800 549
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 418
Kokku	973 967
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	973 967
Kokku	973 967

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	800 549
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 418
Kokku	973 967

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	186782	100.00%	Jah

Sidevahendid

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