

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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 Seotud osapooled	11
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	2017	2016
Müügitulu	172 197	186 782
Puhaskasum	12 217	173 418
Käibevara	71 145	139 930
Varad kokku	2 808 769	2 839 930
Lühiajalised kohustused	77 834	890 543
Omakapital kokku	988 989	976 772
Puhaskasumi marginaal %	7,09	92,85
Lühiajaliste kohustuste kattekordja	0,91	0,16
Maksevõime kordja	0,91	0,16
Varade tootlus %	0,43	6,25
Omakapitali tootlus %	1,24	19,49

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)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	49 254	110 987	
Nõuded ja ettemaksed	21 891	28 943	2
Kokku käibevarad	71 145	139 930	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 737 624	2 700 000	4
Kokku põhivarad	2 737 624	2 700 000	
Kokku varad	2 808 769	2 839 930	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	63 175	870 164	5
Võlad ja ettemaksed	14 659	20 379	6
Kokku lühiajalised kohustised	77 834	890 543	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 556 586	809 980	5
Võlad ja ettemaksed	185 360	162 635	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 741 946	972 615	
Kokku kohustised	1 819 780	1 863 158	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	8
Kohustuslik reservkapital	255	255	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	973 967	800 549	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 217	173 418	
Kokku omakapital	988 989	976 772	
Kokku kohustised ja omakapital	2 808 769	2 839 930	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	172 197	186 782	9
Muud äritulud	0	136 440	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-86 931	-64 875	10
Mitmesugused tegevuskulud	-31 097	-39 463	11
Muud ärikulud	0	-225	
Ärikasum (kahjum)	54 169	218 659	
Intressikulud	-41 459	-45 757	
Muud finantstulud ja -kulud	-493	516	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 217	173 418	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 217	173 418	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Premium Asset Holding OÜ (edaspidi Ettevõtte) 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standarditega. Hea aamatupidamistava 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 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 ärilistele otsustele. 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 ärilistele otsustele. Lisaks on

seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	9 793	9 793	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	9 793	9 793	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	410	410	0	0	3
Muud nõuded	11 566	11 566	0	0	12
Laenunõuded	10 000	10 000	0	0	
Intressinõuded	1 566	1 566	0	0	
Ettemaksed	122	122	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	122	122	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 891	21 891	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud 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	12
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	

Laenunõuded on seotud osapooltele, antud eurodes, intressimäär 5% ning tähtajatult.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	410	0	1 239	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	410	0	1 239	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	2 525 000
Ostud ja parendused	38 560
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	136 440
31.12.2016	2 700 000
Ostud ja parendused	37 624
31.12.2017	2 737 624

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	119 327	128 614
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-86 931	-103 435

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)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	809 781	63 175	746 606	0	3k Euribor+2,00%	EUR	06.2020	
Seotud osapooled	809 980	0	809 980	0	2,5%	EUR	tähtajatu	12
Pikaajalised laenud kokku	1 619 761	63 175	1 556 586	0				
Laenukohustised kokku	1 619 761	63 175	1 556 586	0				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud 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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	2 737 624	2 700 000
Kokku	2 737 624	2 700 000

31.12.2017 ja 31.12.2016 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)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	6 199	6 199	0	0
Muud võlad	185 585	225	185 360	0
Intressivõlad	185 585	225	185 360	0
Muud võlad	8 235	8 235	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	200 019	14 659	185 360	0

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud 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

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	788 947	779 174
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	197 237	194 793
Kokku tingimuslikud kohustised	986 184	973 967

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)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	2	2

31.12.2017 ja 31.12.2016 seisuga on Ettevõtte 2 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 1 722 eurot ja 828 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	172 197	186 782
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	172 197	186 782
Kokku müügitulu	172 197	186 782
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	119 327	128 613
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	52 870	58 169
Kokku müügitulu	172 197	186 782

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Energia	-32 876	-34 707
Elektrienergia	-32 876	-34 707
Ruumide haldus- ja hoolduskulud	-24 887	-26 154
Muud	-29 168	-4 014
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-86 931	-64 875

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	-3 499	-3 187
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 728	-3 728
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-2 423
Muud	-23 870	-30 125
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-31 097	-39 463

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Narva Mante Holding Ltd
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Malta

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	656 452	0	642 828
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 566	0	11 066	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	338 888	0	329 787
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	600

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 887	30 379

31.12.2017 seisuga sisaldavad kohustused seotud osapooltele laenuvõlga 809 980 eurot (31.12.2016: 809 980 eurot), intressivõlga 185 360 eurot (31.12.2016: 162 635 eurot) ja võlga saadud teenuste eest 0 eurot (31.12.2016: 600 eurot).

Aruandeaasta intressikulu seotud osapooltelt saadud laenudelt moodustas 22 726 eurot (2016: 22 788 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.02.2018

Premium Asset Holding OÜ (registrikood: 12112661) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	26.02.2018
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 2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. 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 finantsaruandluse standardiga, 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) Möödunud 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 asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. 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.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Premium Asset Holding OÜ bilansis seisuga 31. detsember 2017 on kajastatud kinnisvarainvesteeringud bilansilises maksumuses 2 737 tuh. eurot. Vastavalt kehtivatele arvestusprintsipidele kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglaselt väärtuses. Juhtkond ei ole bilansipäeva seisuga kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamist läbi viinud, mistõttu kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31. detsember 2017 võib olla erinev õiglasest väärtusest.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Premium Asset Holding OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades Premium Asset Holding OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

02. märts 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Premium Asset Holding OÜ (registrikood: 12112661) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	02.03.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	973 967
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 217
Kokku	986 184
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	986 184
Kokku	986 184

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	172197	100.00%	Jah

Sidevahendid

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