

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Primus Balticum

registrikood: 11746524

tänava/talu nimi, Tartu mnt 14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	10
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 8 Muud nõuded	12
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 10 Laenukohustised	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 13 Osakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Muud äritulud	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

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 68329). Laenude andmine ja investeeeringud tütar-sidusettevõtetesse.

Kinnisvarainvesteeringud on aadressil Vene tn 11 ja ja Pikk tn 42. 2016.a. soetati investeering Vene tn 2/4 Viru tn.1

Aruandeaastal ja 2016.aastal Osaühingul töötajaid ei olnud ja kõik vajalikud teenused ostetakse sisse.

Osaühingu juhatus on 1-liikmeline. Juhatusel 2017 ja 2016.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 seondult mõjutab Osaühingu tegevust positiivselt Eesti liitumine euroala tsooniga, samuti EURIBOR-i püsimine 1% suurusjärgus.

	2017	2016	Valemi kirjeldus
Kasumiaruande näitajad (eurot)			
Müügitulu	25 413	386 697	
Ärikasum/-kahjum	90 512	337 511	
Kasum/-kahjum enne tulumaksustamist	1 308 053	-141 957	
Puhaskasum/-kahjum	1 308 053	-141 957	
Bilansi näitajad (eurot)			
Käibevara	438 246	2 438 932	
Varad kokku	8 784 198	4 252 267	
Lühiajalised kohustused	238 319	137 808	
Omakapital	5 422 512	4 114 459	
Käibekapital (eurot)	199 927	2 301 124	= käibevarad - lühiajalised kohustised
Suhtarvud			
ROE	24%	-3,5%	= puhaskasum / omakapital
ROA	14,8%	-3,3%	= puhaskasum / varad kokku
Ärikasumi marginaal	356%	87,28%	= ärikasum / äritulud
Puhaskasumi marginaal	5 147%	-36,71%	= puhaskasum / müügitulu

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	101 025	66 840	2
Nõuded ja ettemaksed	337 221	2 372 092	3
Kokku käibevarad	438 246	2 438 932	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 645 572	445 641	4
Finantsinvesteeringud	15 482	15 194	7
Nõuded ja ettemaksed	4 214 898	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 470 000	1 352 500	9
Kokku põhivarad	8 345 952	1 813 335	
Kokku varad	8 784 198	4 252 267	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	190 000	129 500	10
Võlad ja ettemaksed	48 319	8 308	11
Kokku lühiajalised kohustised	238 319	137 808	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 123 367	0	10
Kokku pikaajalised kohustised	3 123 367	0	
Kokku kohustised	3 361 686	137 808	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 052	3 052	13
Ülekurss	384 732	384 732	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 726 675	3 868 632	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 308 053	-141 957	
Kokku omakapital	5 422 512	4 114 459	
Kokku kohustised ja omakapital	8 784 198	4 252 267	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	25 413	386 697	14
Muud äritulud	117 501	54 155	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-50 000	
Mitmesugused tegevuskulud	-51 204	-30 798	16
Tööjõukulud	0	-20 000	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-1 500	
Muud ärikulud	-1 198	-1 043	
Ärikasum (kahjum)	90 512	337 511	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	867 637	-573 097	5
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	258 040	-11 019	6
Intressitulud	209 966	113 520	
Intressikulud	-118 102	-5 372	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-3 500	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 308 053	-141 957	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 308 053	-141 957	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	90 512	337 511	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	1 500	
Muud korrigeerimised	-117 500	-54 155	15
Kokku korrigeerimised	-117 500	-52 655	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-109 926	-114 744	
Varude muutus	0	-50 000	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	31 894	-1 201	
Laekunud intressid	105 787	110 704	
Makstud intressid	-39 095	-1 180	
Kokku rahavood äritegevusest	-38 328	228 435	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 080 000	0	5
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 250	0	6
Antud laenud	-2 325 176	-273 504	8
Antud laenude tagasimaksed	255 375	383 450	8
Laekunud intressid	108 598	4 875	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 042 453	114 821	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 235 095	123 500	10
Saadud laenude tagasimaksed	-51 228	-423 845	10
Makstud intressid	-75 896	-4 192	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	100	
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	6 995	0	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 114 966	-304 437	
Kokku rahavood	34 185	38 819	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	66 840	28 021	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	34 185	38 819	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	101 025	66 840	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 952	384 732	3 868 632	4 256 316
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-141 957	-141 957
Muutused muudest omanike sissemaksetest	100	0	0	100
31.12.2016	3 052	384 732	3 726 675	4 114 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 308 053	1 308 053
31.12.2017	3 052	384 732	5 034 728	5 422 512

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud Lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Primus Balticum 2017.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole näidatud teisiti.

OÜ Primus Balticum on koostanud väikeettevõtte täismahus aruande.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

OÜ Primus Balticum 2017.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande nõuetest. Tulenevalt 2016.aasta alguses kehtima hakanud raamatupidamiseseadusest ei ole ettevõtte enam koostanud 2017.aastal konsolideeritud aastaaruannet.

Tüürettevõtteid kajastatakse alates 01.01.2017.a. kapitaliosaluse meetodil. Antud arvestuspõhimõtet on rakendatud tagasiulatuvalt.

Lisarea nimetus	31.12.2016	Muutus	31.12.2016
Investeeringud tütar-ja sidusettevõtetesse	190 247	255 394	445 641
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 040 141	828 491	3 868 632
Aruandeaasta kasum	431 140	-573 097	-141 957
Kasum(Kahjum) tüürettevõttes	0	-573 097	-573 097

Finantsvarad

Ettevõttes kajastatakse finantsvarade oste ja müüke tehingupäeval.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist klassifitseeritakse investeeringuid järgmistesse kategooriatesse:

1. laenud ja nõuded, mida ei hoita kauplemiseesmärgil;
2. õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande;
3. lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
4. müügiototel finantsvarad.

Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12-ne kuu jooksul pärast bilansikuupäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Laenud ja nõuded võetakse esmast arvele õiglasel väärtuses koos tehingukulutustega ning pärast esmast arvele võtmist kajastab kontsern laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Vara väärtuse langusest tingitud allahindlus tehakse juhul, kui on objektiivseid tõendusmaterjale selle kohta, et kontsern ei suuda koguda kokku kõiki saadaolevaid summasid vastavalt nõuete tingimustele. Sellisteks olukordadeks võivad olla deebitori olulised finantsraskused, pankrott või oma kohustuste mittetäitmine kontserni ees. Allahindluse summa on bilansilise väärtuse ja kaetava väärtuse vahe ja see summa kajastatakse kasumiaruandes real „Muud tegevuskulud“.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringutena kajastab ettevõtte omandatud osalusi teistes äriühingutes, kui osalus on kuni 20%. Osalust kajastab ettevõtte bilansis soetusmaksumusena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõtte on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algelt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasiseid kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

31.12.2015.a. oli Amberton OÜ osalus kapitaliosaluse meetodil 830 999 eurot, 2016.aasta kapitaliosaluse kahjum -573 098 eurot. Saldo seisuga 31.12.2016.a. 257 901 eurot.

2016.a. koostati konsolideeritud aruanne ja tütar-ettevõtte saldod ja kasum oli elimineeritud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete (näiteks nõuded ostjate vastu) korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega miinus võimalikud allahindlused. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga konkreetse kliendi kohta eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summa nüüdsväärtusele.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algelt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil, mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algelt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka otseselt seonduvaid tehingu tasusid.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases 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.

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kassa	506	506
Arvelduskonto pangas	100 519	66 334
Kokku raha	101 025	66 840

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 276	8 276	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	8 276	8 276	0	0	
Muud nõuded	4 542 115	327 217	4 214 898	0	
Laenunõuded	4 214 898	0	4 214 898	0	8
Intressinõuded	327 217	327 217	0	0	
Muud ettemaksed	1 728	1 728	0		
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 552 119	337 221	4 214 898	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 065	1 065	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 065	1 065	0	0	
Muud nõuded	2 371 027	2 371 027	0	0	
Laenunõuded	2 145 178	2 145 178	0	0	8
Intressinõuded	225 849	225 849	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 372 092	2 372 092	0	0	

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 205 538	257 902	5
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	440 034	187 739	6
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 645 572	445 641	

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12490966	Amberton OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
12189818	Reval Properties Holding OÜ	Eesti	Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
Amberton OÜ	257 902	0	694 305	952 207
Reval Properties Holding OÜ	0	1 080 000	173 331	1 253 331
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	257 902	1 080 000	867 636	2 205 538

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Reval Properties Holding OÜ	100	20.10.2017	2 500

31.12.2015.a. oli Amberton OÜ osalus kapitaliosaluse meetodil 830 999 eurot, 2016.aasta kapitaliosaluse kahjum -573 437 eurot. Saldo seisuga 31.12.2016.a. 257 562 eurot

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osuluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11972410	Hermitage OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	33	33
14368991	Vesse Projekt OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
Vesse Projekt OÜ	0	1 250	0	1 250
Hermitage OÜ	187 739	0	251 045	438 784
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	187 739	1 250	251 045	440 034

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Vesse Projekt OÜ	50	28.11.2017	1 250

2016.a. kahjum kapitali osaluse meetodil Hermitage OÜ-l oli 11 020 eurot. Hermitage OÜ ülekursi väljamakse oli 2017.a. 6 995 eurot

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	15 194	15 194
31.12.2016	15 194	15 194
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	15 194	15 194
	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	15 194	15 194
Soetamine	288	288
31.12.2017	15 482	15 482
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	15 482	15 482

Pikaajalise finantsinvesteeringuna kajastatakse 10% osalust Premier Investments OÜ-s (reg.nr.12100445) soetusmaksumuses.

Lisa 8 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	4 214 898	0	4 214 898	0	5-11%	EUR	12 kuu jooksul peale nõude esitamist
Intressinõuded	327 217	327 217	0	0			
Kokku muud nõuded	4 542 115	327 217	4 214 898	0			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	2 145 178	2 145 178	0	0	5-11%	EUR	12 kuu jooksul peale nõude esitamist
Intressinõuded	225 849	225 849	0	0			
Kokku muud nõuded	2 371 027	2 371 027	0	0			

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	954 500
Ostud ja parendused	343 845
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	54 155
31.12.2016	1 352 500
Ostud ja parendused	117 500
31.12.2017	1 470 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	20 863	20 094
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-11 574	-15 466

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel on kasutatud ettevõttevälisest ekspertist ning õiglase väärtuse leidmisel on rakendatud turuhindade võrdlusmeetodit.

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Omaniku laen	2 080 872	0	2 080 872	0	5%	EUR	12 kuud peale nõude esitamist	17
Muud laenud	1 232 495	190 000	1 042 495	0	3-5%	EUR	12 kuud peale nõude esitamist	17
Pikaajalised laenud kokku	3 313 367	190 000	3 123 367	0				
Laenukohustised kokku	3 313 367	190 000	3 123 367	0				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omaku laen	6 000	6 000			5%	EUR	12 kuud peale nõude esitamist	17
Muud lühiajalised laenud	123 500	123 500			3%	EUR	12 kuud peale nõude esitamist	17
Lühiajalised laenud kokku	129 500	129 500						
Laenukohustised kokku	129 500	129 500	0	0				

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	48 019	48 019	0	0	
Intressivõlad	48 019	48 019	0	0	17
Tagatisraha	300	300	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	48 319	48 319	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 644	2 644	0	0	
Muud võlad	5 364	5 364	0	0	
Intressivõlad	5 364	5 364	0	0	17
Tagatisraha	300	300	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 308	8 308	0	0	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 027 782	2 981 340
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 006 946	745 335
Kokku tingimuslikud kohustised	5 034 728	3 726 675

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017.a.

2017.a. ja 2016.a. dividendide väljamaksmist ei toimunud.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	3 052	3 052
Osade arv (tk)	2	2
Seisuga 31.12.2017.a jaguneb omakapital kaheks osaks nimiväärtustega 2 078 eurot ja 974 eurot (2016.a. 2078 eurot ja 974 eurot).		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	25 413	386 697
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	25 413	386 697
Kokku müügitulu	25 413	386 697
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üürimine	20 863	20 093
Varahaldusteenus	4 550	12 300
Kinnisvara müük.	0	354 304
Kokku müügitulu	25 413	386 697

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	117 501	54 155	9
Kokku muud äritulud	117 501	54 155	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	0	-2 400
Energia	-11 388	-13 066
Elektrienergia	-11 388	-13 066
Mitmesugused bürookulud	-7 598	-4 012
Konsultatsioonikulud.	-17 634	-1 320
Juriidilised kulud.	-14 584	-10 000
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-51 204	-30 798

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	0	190 000	0	0
Sidusettevõtjad	1 400 633	0	125 068	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 140 477	3 169 057	2 082 683	134 864

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
Sidusettevõtjad	1 400 000	105 375	190 000	0	5%	EUR	Tähtajatu
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	925 095	0	3 038 995	45 128	3-5%	EUR	12 kuu möödumisel laenuandja nõudmisest

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
Sidusettevõtjad	4 200	0	0	0	5%	EUR	12 kuu möödumisel laenuandja nõudmisest
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 000	132 646	123 500	80 000	5%	EUR	12 kuu möödumisel laenuandja nõudmisest

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 700	10 970

31.12.2017 a.on nõue seotud osapoolte vastu 4 546 614 eurot s.h.antud laen 4 214 978 eurot,intress 331 636 eurot,intressiga 3-5% aastas
 .(31.12.2016 2 207 751 s.h. antud laen 1 995 180 eurot,intress 212 571 eurot,intressiga 5% aastas)

31.12.2017.a.laenukohustus 3 353 553 eurot. s.h. laen 3 313 367 eurot, intress 40 186 eurot. (2016.a. 134 864 eurot s.h.laen 129 500 eurot,intress 5 364 eurot).

Laenud on antud ja saadud tähtajatult tingimusega,et nende tagasimaksmine ei alga enne 12 kuu möödumist laenuandja nõudmisest

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.12.2018

OÜ Primus Balticum (registrikood: 11746524) 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	03.01.2019
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Primus Balticum osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Primus Balticum (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditoorteevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

08. jaanuar 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Primus Balticum (registrikood: 11746524) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	08.01.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 726 675
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 308 053
Kokku	5 034 728
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 034 728
Kokku	5 034 728

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	20863	82.10%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	4550	17.90%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Nobili Kinnisvara OÜ	11219641	Eesti	974 EUR (Lihtomand)
ROBERTO DE SILVESTRI	37704300087	Eesti	2078 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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