

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Primus Balticum

registrikood: 11746524

tänavanimi: Tartu mnt 14

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

telefon: +372 5013356

faks: +372 6418697

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	9
Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Primus Balticum OÜ (edaspidi ka ettevõtte) peamisteks tegevusaladeks on kinnisvara rent ja haldus, finantsinvesteeringud ning äri- ja juhtimisalane nõustamine.

Seisuga 31.12.2019 omab Primus Balticum OÜ osalusi järgmistes tütar- ja sidusettevõtjates:

- Lisa Holding OÜ 100%
- Vesse Projekt OÜ 50%

Aruandeaastal Ettevõttel töötajaid ei olnud ja kõik vajalikud teenused osteti sisse.

Ettevõtte juhatuse on 1-liikmeline. Juhatusele 2019.aastal tasusid ei arvestatud ega ei makstud.

Aruande koostamise hetkel on Eestis koroonaviiruse COVID-19 tõttu väljakuulutatud eriolukord ja ebamäärasuse tõttu on mõju majandusele ebaselge. Juhtkond eeldab, et tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

	2019	2018	Valemi kirjeldus
Kasumiaruande näitajad (eurot)			
Müügitulu	61 666	28 366	
Ärikasum/-kahjum	- 245 736	21 903	
Puhaskasum/-kahjum	- 413 370	- 1 804 017	
Bilansi näitajad (eurot)			
Käibevara	93 636	40 223	
Varad kokku	6 336 723	7 762 470	
Lühiajalised kohustused	1 924	348 140	
Omakapital	3 925 125	4 338 495	
Käibekapital (eurot)	91 712	- 307 917	= käibevarad - lühiajalised kohustised
Suhtarvud			
ROE	neg.	neg.	= puhaskasum / omakapital
ROA	neg.	neg.	= puhaskasum / varad kokku
Ärikasumi marginaal	neg.	77.2	= ärikasum / äritulud
Puhaskasumi marginaal	neg.	neg.	= puhaskasum / müügitulu

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	93 228	38 755	
Nõuded ja ettemaksed	408	1 468	2
Kokku käibevarad	93 636	40 223	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 779	2 993 650	3
Finantsinvesteeringud	895	973 473	6
Nõuded ja ettemaksed	5 181 413	2 115 124	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 058 000	1 640 000	7
Kokku põhivarad	6 243 087	7 722 247	
Kokku varad	6 336 723	7 762 470	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	301 200	8
Võlad ja ettemaksed	1 924	46 940	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 924	348 140	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 231 109	2 947 686	8
Võlad ja ettemaksed	178 565	128 149	9
Kokku pikaajalised kohustised	2 409 674	3 075 835	
Kokku kohustised	2 411 598	3 423 975	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 052	3 052	11
Ülekurss	384 732	384 732	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 950 711	5 034 728	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-413 370	-1 084 017	
Kokku omakapital	3 925 125	4 338 495	
Kokku kohustised ja omakapital	6 336 723	7 762 470	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	61 666	28 366	12
Muud äritulud	2 239	13 274	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 120	-15 075	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 832	-3 538	
Muud ärikulud	-266 689	-1 124	
Ärikasum (kahjum)	-245 736	21 903	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-2 883	-907 568	4
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-271 422	-169 862	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	6 392	0	
Intressitulud	232 047	133 849	
Intressikulud	-131 768	-162 339	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-413 370	-1 084 017	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-413 370	-1 084 017	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Primus Balticum OÜ (edaspidi Ettevõtte) 31.12.2019 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud finantsvarad õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, mis hinnatakse ümber ja kajastatakse õiglases väärtuses nagu on kirjeldatud arvestuspõhimõtetes.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud majandusaasta aruande. Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Kasutatud on kasumiaruande skeemi 1.

Kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud olulisematest arvestuspõhimõtetest on esitatud alljärgnevalt.

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. õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande;
3. lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
4. müügiootel 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 esmalt arvele õiglases 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 intressitulust, 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 kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (välja arvatud sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul, kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses juhul, kui Ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul kui Ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb soetatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse seda õiglase väärtuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütaretevõtted

Tütaretevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle on Ettevõttel kontroll. Ettevõtte kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Ettevõtte on vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest kuna tema konsolideeritud näitajad, millest pole maha arvatud omavahelisi tehinguid, ei ületa väikese konsolideerimisgrupi bilansimahu ja netokäibe näitajad, millele on lisatud 20%.

Tütaretevõtted on aastaaruandes kajastatud kapitaliosaluse meetodil

Sidusettevõtted

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mis allu tema kontrollile. Üldjuhul kaasneb oluline mõju 20% kuni 50%-lise osalusega.

Investeeringuid sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele soetusmaksumuses ning edaspidi kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud sidusettevõtetesse sisaldavad soetamisel identifitseeritud firmaväärtust.

Ettevõttele kuuluv osa pärast omandamiskuupäeva tekkinud kasumis või kahjumis kajastatakse Ettevõtte kasumiaruandes. Soetamise järgselt toimunud muutused kajastatakse investeeringu bilansilise väärtuse korrigeerimisena. Kui Ettevõtte osa sidusettevõtte kahjumist on võrdne või ületab sidusettevõttesse tehtud investeeringu bilansilist väärtust, hinnatakse investeeringu bilansiline väärtus nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui Ettevõtte on garanteerinud või on kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi ning bilansipäeva seisuga ilmneb, et investeeringuobjekt ei suuda oma kohustusi täita – sellisel juhul kajastab Ettevõtte oma bilansis nii kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Omavahelistest tehingutest tulenevad realiseerumata kasumid on vastavalt Ettevõtte osalusele sidusettevõttes elimineeritud. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

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 nüüdisväärtusele.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt 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 algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka otseselt seonduvaid tehingu tasusid.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab objekti ostuhinda ja soetamisega otseselt seonduvaid tehibigutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut igal bilansipäeval õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel kasutatakse ettevõtteväliste hindajate ekspertarvamust.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Kohustisi liigitatakse lühiajalisteks kui nende tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või Ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansi kuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist,

kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu. Kõik ülejäänud varad ja kohustused on näidatud pikaajalistena.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse kui kohustis on tasutud, tühistatud või tasumise tähtaeg on aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega.

Tulu teenuste müügist

Teenuse müügi tulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Kinnisvara renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes samadel perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividend jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks järgmised tehingupartnered:

- Ettevõtted, millel on valitsev või oluline mõju Ettevõtte üle;
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale;
- Eelmainitud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu) ning nende isikute valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	13	13	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	13	13	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 688 755	0	4 688 755	0	13
Muud nõuded	492 658	0	492 658	0	
Laenunõuded	319 000	0	319 000	0	
Intressinõuded	173 658	0	173 658	0	
Ettemaksed	395	395	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	395	395	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 181 821	408	5 181 413	0	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	18	18	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	18	18	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 115 124	0	2 115 124	0	13
Ettemaksed	1 450	1 450	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 450	1 450	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 116 592	1 468	2 115 124	0	

Seisuga 31.12.2019 sisaldavad nõuded seotud osapoolte vastu laenunõudeid summas 4 334 045 eurot (31.12.2018: 1 889 803 eurot) ja intressinõudeid summas 354 710 eurot (31.12.2018: 225 321 eurot), vt.lisa 13.

Antud laenud kannavad intressi 1-11% aastas (2018: 5-11%) ning alusvaluutaks on euro. Laenunõuete maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates laenuandja poolt vastavasisulise nõude esitamisest. Vastavalt kokkuleppele ei esita Ettevõtte nõuet laenusummade tagastamise kohta 2020. aastal.

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 779	1 297 971	4
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	0	1 695 679	5
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 779	2 993 650	

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12164385	Lisa Holding OÜ	Eesti	Investeeringud	0	100
12189818	Reval Properties Holding OÜ	Eesti	Investeeringud	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2019
Lisa Holding OÜ	0	5 662	-2 883	0	2 779
Reval Properties Holding OÜ	1 297 971	0	0	-1 297 971	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 297 971	5 662	-2 883	-1 297 971	2 779

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Lisa Holding OÜ	100	23.10.2019	5 662

17. mail 2019 sõlmisid Primus Balticum OÜ ja Reval Properties Holding OÜ ühinemislepingu. Ühendavaks ühinguks oli Primus Balticum OÜ ja ühendamaks ühinguks oli Reval Properties Holding OÜ. Ühinemisotsus võeti vastu 3. juunil 2019. Ühinemise tulemusel lõppes ühendatav ühing likvideerimismenetlusest ning Primus Balticum OÜ sai ühendatava ühingu õigusjärglaseks. Pärast ühinemist jätkab ühing ärinimega Primus Balticum OÜ. Ühinemise biansi päevaks oli 1. jaanuar 2019. Ühinemiskanne kanti äriregistrisse 12. juulil 2019.

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum 2018. aastal oli 44 640 eurot.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
14368991	Vesse Projekt OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	50	50
12491807	Laulasmaa Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	33.33	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2019
Vesse Projekt OÜ	1 247 089	0	-1 247 089	0
Laulasmaa Arendus OÜ	448 590	-448 590	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 695 679	-448 590	-1 247 089	0

Muud muutused sisaldab investeeringu vähendamist sidusettevõttes Vesse Projekt OÜ summas 1 425 507 eurot ja investeeringu suurendamist rahalise sissemaksega summas 1 250 eurot. Investeeringu vähendamisel tekkinud nõue on kajastatud laenuõude suurenemisena, vt. lisa 13.

1. oktoobril 2018 ühinesid Hermitage OÜ ja Laulasmaa Arendus OÜ. Ühendavaks ühinguks oli Laulasmaa Arendus OÜ. Ühinemise tulemusel lõppes ühendatav ühing Hermitage OÜ likvideerimismenetlusega ning Laulasmaa Arendus OÜ sai ühendatava ühingu õigusjärglaseks.

Kapitaliosalusega arvestatud kahjum investeeringutelt sidusettevõtjates oli 2018. aastal 169 862 eurot, sh:

- Laulasmaa Arendus OÜ kasum 9 806 eurot
- Vesse Projekt OÜ kahjum 179 668 eurot.

2018. aastal suurendas Ettevõtte investeeringut Vesse Projekt OÜ-sse mitterahalise sissemaksega summas 1 425 507 eurot. Mitterahaliseks sissemaks kasutati sidusettevõtjale varasemal perioodil antud laenuõuet ja laekumata intressinõuet.

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2017	15 482	15 482
Muud	957 991	957 991
31.12.2018	973 473	973 473
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	973 473	973 473
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2018	973 473	973 473
Muud	-972 578	-972 578
31.12.2019	895	895
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	895	895

Seisuga 31.12.2019 on pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatud osalused järgmistes ettevõtetes:

- 10%-line osalus Premier Investments OÜs (31.12.2018: sama)
- 11.33%-line osalus Hobujaama 4 Holding OÜs (31.12.2018: sama)
- osamakse korteriühistus Vene 11 KÜ (31.12.2018: sama)

Investeeringud on kajastatud soetusmaksumuses, kuna nende õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	1 470 000
Ostud ja parendused	169 212
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	788
31.12.2018	1 640 000
Ostud ja parendused	9 475
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-103 640
Müügid	-487 835
31.12.2019	1 058 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	39 000	20 366
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-22 120	-15 075
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	326 000	0

Kinnisvarainvesteeringu müügist ja õiglase väärtuse muutusest tulenev kahjum ning maamkasukulu on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes muude ärikuludena.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	2 231 109	0	2 231 109	0	5%	EUR	tähtajatu	13
Pikaajalised laenud kokku	2 231 109	0	2 231 109	0				
Laenukohustised kokku	2 231 109	0	2 231 109	0				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	2 367 386	301 200	2 066 186	0	5%	EUR	tähtajatu	13
Muud võlausaldajad	881 500	0	881 500	0	5%	EUR	tähtajatu	
Pikaajalised laenud kokku	3 248 886	301 200	2 947 686	0				
Laenukohustised kokku	3 248 886	301 200	2 947 686	0				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	180 189	1 624	178 565	0	
Intressivõlad	178 565	0	178 565	0	13
Muud viitvõlad	1 624	1 624	0	0	
Saadud ettemaksed	300	300	0	0	
Muud saadud ettemaksed	300	300	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	180 489	1 924	178 565	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	143 734	15 585	128 149	0	
Intressivõlad	141 739	13 590	128 149	0	
Muud viitvõlad	1 995	1 995	0	0	
Saadud ettemaksed	31 355	31 355	0	0	
Muud saadud ettemaksed	31 355	31 355	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	175 089	46 940	128 149	0	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 829 873	3 160 569
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	707 468	790 142
Kokku tingimuslikud kohustised	3 537 341	3 950 711

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

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	3 052	3 052
Osade arv (tk)	2	2
Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 on Ettevõttel kaks osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 2078 eurot ja 974 eurot.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	61 666	28 366
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	61 666	28 366
Kokku müügitulu	61 666	28 366
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	19 666	20 366
Konsultatsiooniteenused	42 000	8 000
Kokku müügitulu	61 666	28 366

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõttjad	0	0	0	314 790
Sidusettevõttjad	1 493 853	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 194 902	2 409 674	2 115 124	2 156 827

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad									
Seotud osapooled	0	0	0	124 730	425 930	13 590	5%	EUR	tähtajatu
Sidusettevõtjad									
Seotud osapooled	1 425 507	0	0	0	0	0	5%	EUR	tähtajatu
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Seotud osapooled	928 534	238 478	88 198	880 500	1 010 577	43 924	5%	EUR	tähtajatu

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad									
Seotud osapooled	0	0		992 700	0	0	5%	EUR	tähtajatu
Sidusettevõtjad									
Seotud osapooled	0	1 400 000	25 507	0	0	0	5%	EUR	tähtajatu
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Seotud osapooled	0	925 095	210 227	0	1 057 181	68 619	5%	EUR	tähtajatu

Seisuga 31.12.2019 sisaldavad nõuded seotud osapoolte vastu laenuühendeid summas 4 334 045 eurot (31.12.2018: 1 889 803 eurot) ja intressinõudeid summas 354 710 eurot (31.12.2018: 225 321 eurot).

Aruandeaasta intressitulu seotud osapooltele antud laenudelt moodustas 214 797 eurot (2018: 133 838 eurot).

Seisuga 31.12.2019 sisaldavad kohustised seotud osapooltele laenukohustusi summas 2 231 109 eurot (31.12.2018: 2 367 386 eurot) ja intressivõlga summas 178 565 eurot (31.12.2018: 104 231 eurot).

Aruandeaasta intressikulu seotud osapooltelt saadud laenudelt oli 102 210 eurot (2018: 162 339).

Primus Balticum OÜ ja Reval Properties Holding OÜ ühinemisel omandas Primus Balticum OÜ laenuühendeid seotud osapoolte vastu summas 328 680 eurot ja intressinõudeid summas 2 792 eurot ning laenukohustusi summas 295 000 eurot ja intressivõlgasid summas 29 638 eurot.

Aruandeaastal saadud laenud sisaldavad mitterahalisi laenusid summas 880 500 eurot.

Aruandeperioodi saadud laenude tagasimaksed sisaldavad mitterahalisi tagasimakseid summas 484 000 eurot.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Koroonaviiruse haiguse COVID-19 mõju ettevõtte tegevusele

Aruande koostamise hetkel on Eestis koroonaviiruse COVID-19 tõttu välja kuulutatud eriolukord ja ebamäärasuse tõttu on mõju majandusele ebaselge. Juhtkond eeldab, et Ettevõtte tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.04.2020

OÜ Primus Balticum (registrikood: 11746524) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	20.04.2020
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Primus Balticum osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Primus Balticum (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning kasumiaruannet 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 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 auditiprotseduurid 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, vääresitiste 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 märkimisväärselt 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

Auditoorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

21. aprill 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Primus Balticum (registrikood: 11746524) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	21.04.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 950 711
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-413 370
Kokku	3 537 341
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 537 341
Kokku	3 537 341

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 950 711
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-413 370
Kokku	3 537 341
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 537 341
Kokku	3 537 341

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	42000	68.11%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19666	31.89%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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