

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** OÜ Primero

**registrikood:** 12659299

**tänava/talu nimi,** Paldiski mnt 13-16

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10137

**telefon:** +372 5017990

**e-posti aadress:** arkosikmann@gmail.com

## 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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad | 8  |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad           | 9  |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed              | 9  |
| Lisa 7 Müügitulu                        | 10 |
| Lisa 8 Tööjõukulud                      | 10 |
| Lisa 9 Seotud osapooled                 | 10 |
| Aruande allkirjad                       | 12 |

## Tegevusaruanne

OÜ Primero põhitegevuseks on kinnisvara arendus ja müük.

Ettevõtte plaanib jätkata sama tegevusalaga ka järgmisel aastal.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       | 31.12.2021       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 239 298          | 102 614          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 454 599          | 23 507           | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>693 897</b>   | <b>126 121</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 201 286          | 16 632           | 4       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 559 623          | 741 783          | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 185 177          | 185 177          |         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 52 578           | 69 869           | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>998 664</b>   | <b>1 013 461</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 692 561</b> | <b>1 139 582</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 200 000          | 0                | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 3 409            | 273              | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>203 409</b>   | <b>273</b>       |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>203 409</b>   | <b>273</b>       |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 500            | 3 500            |         |
| Ülekurss                                     | 359 000          | 359 000          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 776 809          | 756 925          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 349 843          | 19 884           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 489 152</b> | <b>1 139 309</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 692 561</b> | <b>1 139 582</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 600            | 6 950          | 7       |
| Muud äritulud                               | 161 226        | 0              |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | 0              | -18            |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -13 198        | -12 331        |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -17 291        | -10 989        | 5       |
| Muud ärikulud                               | -4             | 0              |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>131 333</b> | <b>-16 388</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 184 654        | 16 632         | 4       |
| Intressitulud                               | 33 856         | 19 640         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>349 843</b> | <b>19 884</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>349 843</b> | <b>19 884</b>  |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Primero OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2022. 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 aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtte osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 500

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Transpordivahendid  | 3 - 5          |

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

#### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb seotud osapoolteks

- Emaettevõtte;
- Tütarettevõtte;
- Olulise osaluselise juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond;
- Tegev- ja kõrgem juhtkonna isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2022       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 416 001          | 416 001                          | 0                   |
| Ostjatelt laekumata arved          | 416 001          | 416 001                          | 0                   |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 098            | 1 098                            | 0                   |
| Laenunõuded                        | 500 000          | 0                                | 500 000             |
| Muud nõuded                        | 59 623           | 0                                | 59 623              |
| Intressinõuded                     | 59 623           | 0                                | 59 623              |
| Ettemaksed                         | 37 500           | 37 500                           | 0                   |
| Muud makstud ettemaksed            | 37 500           | 37 500                           | 0                   |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 014 222</b> | <b>454 599</b>                   | <b>559 623</b>      |

  

|                                    | 31.12.2021     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 416 001        | 0                                | 416 001             |
| Ostjatelt laekumata arved          | 416 001        | 0                                | 416 001             |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 23 507         | 23 507                           | 0                   |
| Laenunõuded                        | 300 000        | 0                                | 300 000             |
| Muud nõuded                        | 25 782         | 0                                | 25 782              |
| Intressinõuded                     | 25 782         | 0                                | 25 782              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>765 290</b> | <b>23 507</b>                    | <b>741 783</b>      |

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2022   | 31.12.2021    |
|-----------------------------------------------|--------------|---------------|
|                                               | Ettemaks     | Ettemaks      |
| Käibemaks                                     | 152          | 62            |
| Ettemaksukonto jääk                           | 946          | 23 445        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1 098</b> | <b>23 507</b> |

### Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|----------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                | 31.12.2021       | 31.12.2022 |
| 14955777                                               | Järvesalu OÜ           |            | EMTAK 68101    | 55               | 55         |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:                     |               |                                              |                |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|----------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                        | 31.12.2021    | Kasum(kahjum)<br>kapitaliosaluse<br>meetodil | 31.12.2022     |
| Järvesalu OÜ                                                                  | 16 632        | 184 654                                      | 201 286        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate<br/>aktsiad ja osad, eelmise<br/>perioodi lõpus</b> | <b>16 632</b> | <b>184 654</b>                               | <b>201 286</b> |

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                    | Kokku   |
|--------------------------|--------------------|---------|
|                          | Transpordivahendid |         |
| <b>31.12.2020</b>        |                    |         |
| Soetusmaksumus           | 6 500              | 6 500   |
| Akumuleeritud kulum      | -1 264             | -1 264  |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 5 236              | 5 236   |
|                          |                    |         |
| Ostud ja parendused      | 75 622             | 75 622  |
| Muud ostud ja parendused | 75 622             | 75 622  |
| Amortisatsioonikulu      | -10 989            | -10 989 |
|                          |                    |         |
| <b>31.12.2021</b>        |                    |         |
| Soetusmaksumus           | 82 122             | 82 122  |
| Akumuleeritud kulum      | -12 253            | -12 253 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 69 869             | 69 869  |
|                          |                    |         |
| Amortisatsioonikulu      | -17 291            | -17 291 |
|                          |                    |         |
| <b>31.12.2022</b>        |                    |         |
| Soetusmaksumus           | 82 122             | 82 122  |
| Akumuleeritud kulum      | -29 544            | -29 544 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 52 578             | 52 578  |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 446          | 446            |
| Võlad töövõtjatele               | 46           | 46             |
| Saadud ettemaksed                | 2 917        | 2 917          |
| Muud saadud ettemaksed           | 2 917        | 2 917          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 409</b> | <b>3 409</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 273          | 273            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>273</b>   | <b>273</b>     |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2022       | 2021         |
|---------------------------------------------|------------|--------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |            |              |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |            |              |
| Eesti                                       | 600        | 6 950        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>600</b> | <b>6 950</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>600</b> | <b>6 950</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |            |              |
| EMTAK 68101                                 | 0          | 6 950        |
| EMTAK 68201                                 | 600        | 0            |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>600</b> | <b>6 950</b> |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | OÜ A & S Holding |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti            |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022     | 31.12.2021 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 200 000        | 0          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>200 000</b> | <b>0</b>   |

| PIKAAJALISED                      | 31.12.2022       | 31.12.2021     |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Nõuded ja ettemaksed              |                  |                |
| Tütarettevõtjad                   | 1 013 124        | 741 783        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>1 013 124</b> | <b>741 783</b> |

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2020     | Antud laenud   | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2021     | Perioodi arvestatud intress |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Tütarettevõtjad           | 200 000        | 145 000        | 45 000                     | 300 000        | 19 618                      |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>200 000</b> | <b>145 000</b> | <b>45 000</b>              | <b>300 000</b> | <b>19 618</b>               |

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2021     | Antud laenud   | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022     | Perioodi arvestatud intress |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Tütarettevõtjad           | 300 000        | 200 000        | 0                          | 500 000        | 33 841                      |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>300 000</b> | <b>200 000</b> | <b>0</b>                   | <b>500 000</b> | <b>33 841</b>               |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2021 | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 200 000        | 0                           | 200 000        | 0                           |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>0</b>   | <b>200 000</b> | <b>0</b>                    | <b>200 000</b> | <b>0</b>                    |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.01.2023

**OÜ Primero (registrikood: 12659299) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ARKO SIKMANN       | Juhatuse liige     | 17.01.2023           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 776 809          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 349 843          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 126 652</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 126 652        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 126 652</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 776 809          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 349 843          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 126 652</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 126 652        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 126 652</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 600             | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi   | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| OÜ A & S Holding | 11033741                                  | Eesti             | 3500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                  |
|-----------------|-----------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5017990          |
| E-posti aadress | arkosikmann@gmail.com |