

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Princo

registrikood: 11019327

aadress: Künnapuu tn 124

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12011

e-posti aadress: 11019327@eesti.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

2022. majandusaasta oli OÜ-le Princo kaheksateistkümnes majandusaasta. OÜ Princo omab 66,67% OÜ Avaron Partners osadest. OÜ Avaron Partners omab 82,41% AS-i Avaron Asset Management aktsiatest. Ettevõtte pakub oma kinnisvara üürileandmise teenust.

2022. aastal oli tegevuskeskkond ettevõttele soodne. Ettevõtete tegevusega ei kaasnenud olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid. Ettevõtte ei kasuta finantsinstrumente finantsriskide maandamiseks, sest kõik tehtud investeeringud on europõhised. Müügitulu ulatus aruandeperioodil 176 tuhande euroni (2021: 133 tuhat eurot) ning puhaskasum oli 1 970 tuhat eurot (2021: 2 121 tuhat eurot).

2022. aasta peamised suhtarvud on järgmised:

Nr	Suhtarvu nimetus	Arvutamise metoodika	2022	2021
1	Käibe kasv (%)	$(\text{müügitulu} - \text{müügitulu eelmine aasta}) / \text{müügitulu eelmine aasta} * 100$	32.3%	12.6%
2	Puhasrentaabilus (%)	$(\text{puhaskasum} / \text{müügitulu}) * 100$	1145.3%	1594.2%
3	Puhaskasumi kasv (%)	$((\text{puhaskasum} - \text{puhaskasum eelmine aasta}) / \text{puhaskasum eelmine aasta}) * 100$	-5.1%	131.7%
4	Käibevarade kattekordaja	(käibevarad/lühiajalised kohustused)	125.11	6.05
5	Varade tulukus ROA (%)	$(\text{puhaskasum} / \text{varad kokku}) * 100$	16.7%	19.7%
6	Omakapitali tulukus ROE (%)	$(\text{puhaskasum} / \text{omakapital}) * 100$	16.7%	21.2%

2023. aastal plaanib OÜ Princo jätkata senise tegevusega ehk talle kuuluva finantsvara investeerimisega ja kinnisvara üürileandmisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	139	400	
Finantsinvesteeringud	4 225	3 949	2
Nõuded ja ettemaksed	15	27	3
Kokku käibevarad	4 379	4 376	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 477	4 289	4,5
Finantsinvesteeringud	203	103	6
Nõuded ja ettemaksed	318	319	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 609	1 645	7
Materiaalsed põhivarad	77	10	8
Kokku põhivarad	7 684	6 366	
Kokku varad	12 063	10 742	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	506	9
Võlad ja ettemaksed	35	218	10
Kokku lühiajalised kohustised	35	724	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	8	11	10
Kokku pikaajalised kohustised	8	11	
Kokku kohustised	43	735	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 004	7 883	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 013	2 121	
Kokku omakapital	12 020	10 007	
Kokku kohustised ja omakapital	12 063	10 742	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	176	133	13
Muud äritulud	12	116	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-51	-30	
Mitmesugused tegevuskulud	-24	-78	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-44	-38	
Muud ärikulud	-4	-6	
Ärikasum (kahjum)	65	97	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 602	1 498	4
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	24	-1	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	127	399	
Intressitulud	144	100	
Muud finantstulud ja -kulud	51	28	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 013	2 121	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 013	2 121	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ÕÜ Princo 2022. aasta lühendatud 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 kehtestatakse seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte 2022. a aruanne on koostatud soolo baasil, kuna äriühingu konsolideeritud näitajad ei ületa raamatupidamise seaduses sätestatud väikese konsolideerimisgrupi tingimusi.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse aruandekuupäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarad ja -kohustised

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustisi tasuda teisele osapoollele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantsvarad ja -kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval. Kui aruandekuupäev jääb tehingu- ja väärtuspäeva vahelisele perioodile, kajastatakse tehingu- ja aruandekuupäeva vahelisel perioodil toimunud väärtuse muutus aruandeperioodi kasumi või kahjumina.

Finantsvarade edasine arvestus toimub õiglase väärtuse meetodi baasil, kui vara väärtus on usaldusväärselt hinnatav, vastasel korral kajastatakse vara korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Nõudeid ostjate vastu, viitlaekumisi jm nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõiki finantskohustisi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, välja arvatud negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse õiglases väärtuses.

Õiglases väärtuses kajastab ettevõtte lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav, ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlainstrumentidesse, mille puhul Ettevõtte ei olnud soetamise hetkel kindel, kas ta kavatseb neid hoida lunastustähtajani. Õiglases väärtuses kajastatavad finantsturiinstrumentid hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber nende hetke õiglasele väärtusele. Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ja -kohustiste õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodil kasumiaruandes. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse omakapitalis finantsvarade ümberhindluse reservina.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale

osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Lühiajalisena kajastatakse finantsinvesteeringuid, mida soetatakse kauplemiseesmärgil või, varasid, mida tõenäoliselt suudetakse realiseerida lähema 12 kuu jooksul bilansipäevast. Kõik muud finantsinvesteeringud kajastatakse pikaajalistena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida hiljem korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ning firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kinnisvarainvesteeringute kuluminormiks on määratud 2% aastas.

Hoonestusõigusega soetatud maad käsitletakse kinnisvarainvesteeringuna, ning amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulunormiks on määratud 2% aastas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Maad ja kunsti ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule

elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Mööbli kulunormiks on määratud 25% aastas, masinate ja seadmete kulunormiks 33% aastas.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kohustis kajastatakse finantsseisundi aruandes renditud vara õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditud materiaalsel põhivara amortiseeritakse kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, sõltuvalt sellest, kumb on lühem.

Kapitalirendi kohustist vähendatakse põhiosa tagasimaksetega, rendimaksete intressikulu kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama.

Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Potentsiaalne tulumaks dividendidelt ja muudelt kasumieraldistelt

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustis. Väljamakstavate dividendide maksumääraks on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Alates 2019. a toimuvat dividendide väljamakset maksustatakse tulumaksuseaduses toodud tingimuste täitumisel osaliselt või täielikult tulumaksumääraga 14/86. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustisena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Kasumiaruandes real "Tulumaks" kajastatakse dividendide tulumaksu kulu ning edasilükkunud tulumaksu kulu või tulu.

Seotud osapooled

OÜ Princo majandusaasta aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tütarettevõtet;
- tütarettevõtte kaasomanikke;
- sidusettevõtet;

- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- valitsetavaid investeerimisfonde;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv sündmus pärast aruandekuupäeva on sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv sündmus pärast aruandekuupäeva on sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2020	17	1 700	650	100	2 467
Soetamine	0	249	1 156		1 405
Müük müügihinnas või lunastamine	0	0	-196	-100	-296
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	6	170	-3		173
Muud				200	200
31.12.2021	23	2 119	1 607	200	3 949
Soetamine		23	1 013		1 036
Müük müügihinnas või lunastamine	-23		-595	-200	-818
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest		-130	-12		-142
Muud			100	100	200
31.12.2022	0	2 012	2 113	100	4 225

Õiglasel väärtusel on kajastatud finantsvarad summas 3 501 tuhat eurot. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil on kajastatud finantsvarad summas 448 tuhat eurot.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	10			
Laenunõuded	295			295	15
Muud nõuded	27	4		23	
Intressinõuded	23			23	15
Viitlaekumised	4	4			
Ettemaksed	1	1			
Tulevaste perioodide kulud	1	1			
Kokku nõuded ja ettemaksed	333	15		318	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1	1	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1	1	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	0	0	
Laenunõuded	295	0	0	295	15
Muud nõuded	49	25	0	24	
Intressinõuded	24	0	0	24	
Viitlaekumised	25	25	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	346	27	0	319	

Real "Laenunõuded" kajastatud laenude alusvaluuta on euro. Antud laenude aastane intressimäär on 10%. Laenud on välja antud tähtajatult.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12135426	OÜ Avaron Partners	Eesti	Holding ettevõtte	66.67	66.67

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
OÜ Avaron Partners	4 165	-481	1 602	43	5 329
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 165	-481	1 602	43	5 329

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14166862	LCI3 OÜ	Eesti	Kinnisvara arendamine	33.84	33.84

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
LCI3 OÜ	124	24	148
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	124	24	148

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2020	103	200	303
Soetamine	0		
Müük müügihinnas või lunastamine	0		
Muud		-200	-200
31.12.2021	103	0	103
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2021	103	0	103
Soetamine	0	100	100
Müük müügihinnas või lunastamine	0		
31.12.2022	103	100	203

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	147	1 768	1 915
Akumuleeritud kulum	-3	-119	-122
Jääkmaksumus	144	1 649	1 793
Ostud ja parendused	0	0	
Müügid	-112	0	-112
Amortisatsioonikulu	-1	-35	-36
31.12.2021			
Soetusmaksumus	35	1 768	1 803
Akumuleeritud kulum	-4	-154	-158
Jääkmaksumus	31	1 614	1 645
Amortisatsioonikulu	-1	-35	-36
31.12.2022			
Soetusmaksumus	35	1 768	1 803
Akumuleeritud kulum	-5	-189	-194
Jääkmaksumus	30	1 579	1 609

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	126	106
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11	30
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		115

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse ka hoonestusõigusega maa, mida amortiseeritakse 2% aastas.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020					
Soetusmaksumus	57	5	62	28	90
Akumuleeritud kulum	-57	-1	-58	-21	-79
Jääkmaksumus	0	4	4	7	11
Ostud ja parendused				1	1
Muud ostud ja parendused				1	1
Amortisatsioonikulu		-2	-2	0	-2
31.12.2021					
Soetusmaksumus	57	5	62	29	91
Akumuleeritud kulum	-57	-3	-60	-21	-81
Jääkmaksumus	0	2	2	8	10
Ostud ja parendused	73		73	2	75
Muud ostud ja parendused	73		73	2	75
Amortisatsioonikulu	-6	-1	-7	-1	-8
Müügid (jääkmaksumuses)	0		0		0
31.12.2022					
Soetusmaksumus	102	5	107	31	138
Akumuleeritud kulum	-35	-4	-39	-22	-61
Jääkmaksumus	67	1	68	9	77

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2022	2021
Masinad ja seadmed	10	
Transpordivahendid	10	
Kokku	10	

Lisa 9 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud		0						
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	506	506			0%	EUR	2022	15
Lühiajalised laenud kokku	506	506						
Laenukohustised kokku	506	506						

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	6	6	
Maksuvõlad	10	10	
Muud võlad	23	15	8
Muud viitvõlad	23	15	8
Saadud ettemaksed	4	4	
Tulevaste perioodide tulud	4	4	
Kokku võlad ja ettemaksed	43	35	8
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	7	7	
Muud võlad	222	211	11
Dividendivõlad	201	201	
Muud viitvõlad	21	10	11
Kokku võlad ja ettemaksed	229	218	11

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	10 077	8 312
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 943	1 692
Kokku tingimuslikud kohustised	12 020	10 004

Tingimusliku kohustisena on toodud tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt juhul, kui osanikud otsustaksid maksta dividendi maksimaalses võimalikus suuruses. Arvesse on võetud ka lubatud soodusmääraga väljamakstavad dividendid. 31.12.2022. a seisuga on maksimaalne makstav dividend 10 077 tuhat eurot (31.12.2021: 8 312 tuhat eurot).

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr on 20/80 väljamakselt. Alates 2019. a toimuvat dividendide väljamakset maksustatakse tulumaksuseaduses toodud tingimuste täitumisel osaliselt või täielikult tulumaksumääraga 14/86.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna. Ettevõtte ei ole oma tegutsemisperioodi jooksul teostanud fondi emissioone, mis avaldaksid mõju potentsiaalse tulumaksu arvutamisele juhul, kui ettevõtte otsustaks vähendada osakapitali.

Lisa 12 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	2	2
Osa nominaalväärtus on 1 278 eurot.		

Lisa 13 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	176	133
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	176	133
Kokku müügitulu	176	133
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	176	133
Kokku müügitulu	176	133

Lisa 14 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 15 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2	19
Kokku nõuded ja ettemaksed	2	19
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1	0

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	318	319
Kokku nõuded ja ettemaksed	318	319
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	506
Kokku laenukohustised	0	506
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	203
Kokku võlad ja ettemaksed	0	203

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	341	-46	295	30
Kokku antud laenud	341	-46	295	30
ANTUD LAENUD	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	
Sidusettevõtjad	295	295	30	
Kokku antud laenud	295	295	30	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	506	150	-150	506	0
Kokku laenukohustised	506	150	-150	506	0

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	506	0	-506	0	0
Kokku laenukohustised	506	0	-506	0	0

MÜÜDUD	2022		2021
	Teenused	Põhivara	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8		18
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		11	
Kokku müüdid	8	11	18

OSTETUD	2022		2021
	Teenused	Põhivara	Teenused
Tütarettevõtjad	1		1
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6		
Kokku ostetud	7		1

Täpsem info seotud osapoolte vahelistest nõuetest ja kohustistest on leitav lisades 3, 9 ja 10.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Osaühing Princo (registrikood: 11019327) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTEL KIVINURM-PRIISALM	Juhatuse liige	01.07.2023
PETER PRIISALM	Juhatuse liige	01.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Princo osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Princo (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 lahknab oluliselt 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 auditiprotseduuri 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;

- 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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 mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Jelena Mäting

Vandeaudiitori number 584

Finance Audit Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 300

Mõisa tn.4, Tallinn, Harju maakond, 13522

01.07.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Princo (registrikood: 11019327) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JELENA MÄTING	Vandeaudiitor	01.07.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 004
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 013
Kokku	12 017

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	176000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Peter Priisalm	37601310337		1278 EUR (Lihtomand)
Kristel Kivinurm-Priisalm	47610100242		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	11019327@eesti.ee