

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Primus Balticum

registrikood: 11746524

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tartu mnt 14

postisihthnumber: 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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Muud ärikulud	14
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

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

Seisuga 31.12.2023 omab Primus Balticum OÜ osalusi järgmistes ettevõtjates:

- Vesse Projekt OÜ 50%-line osalus
- Linnameedia OÜ 35%-line osalus
- Mustamäe Tee Invest OÜ 30%-line osalus

Aruandeaastal Ettevõttel töötajaid ei olnud ja kõik vajalikud teenused osteti sisse. Ettevõtte juhatus on 1-liikmeline ja juhatusel 2023. aastal tasusid ja muid olulisi soodustusi ei arvestatud ja ei makstud (2022: ei arvestatud ja ei makstud tasusid ja muid olulisi soodustusi).

Olulisemad suhtarvud:

	2023	2022
Müügitulu	38 412	40 438
Aruandeaasta kasum	1 031 501	734 034
	31.12.2023	31.12.2022
Varud		
Käibevara	98 454	19 010
Varad kokku	7 240 589	5 815 508
Lühiajalised kohustused	2 843	6 183
Omakapital	4 502 412	3 470 911
ROA	15.92%	22.65%
ROE	25.87%	12.86%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	34,63	3.07
Likviidsuskordaja	34,63	3.07
Kasutatud valemite kirjeldus		
Varade tootlus (ROA)	aruandeaasta kasum/keskmine varad kokku	
Omakapitali tootlus (ROE)	aruandeaasta kasum/keskmine omakapital	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevarad/lühiajalised kohustused	
Likviidsuskordaja	(käibevara-varud)/lühiajalised kohustused	

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	34 810	18 237	
Nõuded ja ettemaksed	63 644	773	2
Kokku käibevarad	98 454	19 010	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	584 905	559 881	3
Finantsinvesteeringud	329	895	4
Nõuded ja ettemaksed	5 499 901	3 495 722	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 057 000	1 740 000	5
Kokku põhivarad	7 142 135	5 796 498	
Kokku varad	7 240 589	5 815 508	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 843	6 183	7
Kokku lühiajalised kohustised	2 843	6 183	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 381 505	2 039 631	6
Võlad ja ettemaksed	353 829	298 783	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 735 334	2 338 414	
Kokku kohustised	2 738 177	2 344 597	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 052	3 052	9
Ülekurss	384 732	384 732	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 083 127	2 349 093	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 031 501	734 034	
Kokku omakapital	4 502 412	3 470 911	
Kokku kohustised ja omakapital	7 240 589	5 815 508	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	38 412	40 438	10
Muud äritulud	589 000	124 000	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 380	-45 643	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 727	-3 367	
Muud ärikulud	-72 000	0	12
Ärikasum (kahjum)	529 305	115 428	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-256 276	559 881	3
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-114 898	0	4
Intressitulud	205 448	179 594	
Intressikulud	-114 183	-120 869	
Muud finantstulud ja -kulud	782 105	0	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 031 501	734 034	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 031 501	734 034	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Primus Balticum OÜ (edaspidi Ettevõtte) 31.12.2023 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

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal Ettevõtte võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui ettevõtte annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

Finantsvarad võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud vara eest makstud tasu õiglase väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud.

Pärast nende esmast kajastamist mõõdetakse finantsvarasid kas korrigeeritud soetusmaksumuses, õiglases väärtuses või soetusmaksumuse meetodil, vastavalt konkreetse finantsvara liigile.

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

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle on Ettevõtte 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%.

Tütarettevõtte on aastaaruandes kajastatud kapitaliosaluse meetodil

Sidusettevõtted

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõtte 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

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Edaspidi kajastatakse nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuetelt ja antud laenudelt saadud intressitulust kajastatakse perioodi kasumi või kahjumi koosseisus. Nõuded kajastatakse lühiajalistena, v.a. need, mille laekumine toimub eeldatavasti pikema perioodi kui 12 kuu jooksul.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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 tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut igal bilansipäeval õiglasel väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel kasutatakse ettevõtteväliste hindajate ekspertarvamust. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel rakendatakse võrdlusmeetodit. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtust tuletatakse läbi toimunud tehingute m2 hinna.

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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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 Ettevõtte 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 maksumäär 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 kaasnevat 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 ettevõtetel 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

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolude otsustele. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on käsitletud seotud osapoolena:

- omanikest äriühinguid (ning neid kontrollivaid või nende üle olulist mõju omavaid isikuid);
- omanike ülejäänud ettevõtteid;
- sidusettevõtteid;
- tegevjuhtkonda;
- juhtkonda kuuluvate isikute lähedasi pereliikmed ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	15	15	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	15	15	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 499 901	0	5 499 901	0	13
Ettemaksed	63 629	63 629	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	253	253	0	0	
Muud makstud ettemaksed	63 376	63 376	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 563 545	63 644	5 499 901	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	31	31	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	31	31	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 495 722	0	3 495 722	0	13
Ettemaksed	742	742	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	742	742	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 496 495	773	3 495 722	0	

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14368991	Vesse Projekt OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	50	50
11932043	Linnameedia OÜ	Eesti	Ajakirjade jm perioodika kirjastamine	35	35
12577549	Mustamäe Te Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	0	30

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Vesse Projekt OÜ	559 881	0	-269 114	290 767
Linnameedia OÜ	0	0	0	0
Mustamäe Tee Invest OÜ	0	281 300	12 838	294 138
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	559 881	281 300	-256 276	584 905

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Mustamäe Tee Invest OÜ	30	12.12.2023	281 300

Sidusettevõtjas osaluse omandamise kohta vaata ka lisa 15.

2022

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum sidusettevõtjatelt moodustas 559 881 eurot.

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Kokku	
	Aksiad ja osad	
31.12.2021	895	895
31.12.2022	895	895
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	895	895
	Kokku	
	Aksiad ja osad	
31.12.2022	895	895
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-114 898	-114 898
Muud	114 332	114 332
31.12.2023	329	329
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	329	329

Pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil, kuna nende õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Aruandeaasta muud tehingud sisaldavad investeeringu suurendamist Hobujaama 4 Holding OÜs mitterahalise maksega (lisa 13).

Seisuga 31.12.2023 on pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatud osalused järgmistes ettevõtetes:

- 12.5%-line osalus Premier Investments OÜs (31.12.2022: 12.5%),
- 11.33%-line osalus Hobujaama 4 Holding OÜs (31.12.2022: 11.33%),
- osamakse korteriühistus Vene 11 KÜ.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 111 000
Ostud ja parendused	505 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	124 000
31.12.2022	1 740 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-72 000
Müügid	-611 000
31.12.2023	1 057 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	19 019	14 834
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-19 569	45 643
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 200 000	0

Seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel rakendatud võrdlusmeetodit. Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud etteväliseid eksperte.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	800 000	0	800 000	0	6k Euribor+8%	EUR	10.2025	
Seotud osapooled	1 581 505	0	1 581 505	0	5%	EUR	tähtajatu	13
Pikaajalised laenud kokku	2 381 505	0	2 381 505	0				
Laenukohustised kokku	2 381 505	0	2 381 505	0				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	2 039 631	0	2 039 631	0	5%	EUR	tähtajatu	13
Pikaajalised laenud kokku	2 039 631	0	2 039 631	0				
Laenukohustised kokku	2 039 631	0	2 039 631	0				

Pangalaenu tagatiseks on seotud isikule kuuluvad väärtpaberid.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	391	391	0	0	
Võlad seotud osapooltele	353 829	0	353 829	0	13
Muud võlad	2 152	2 152	0	0	
Intressivõlad	2 152	2 152	0	0	
Saadud ettemaksed	300	300	0	0	
Muud saadud ettemaksed	300	300	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	356 672	2 843	353 829	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 542	3 542	0	0	
Võlad seotud osapooltele	298 783	0	298 783	0	13
Saadud ettemaksed	2 641	2 641	0	0	
Muud saadud ettemaksed	2 641	2 641	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	304 966	6 183	298 783	0	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 291 702	2 466 502
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	822 926	616 625
Kokku tingimuslikud kohustised	4 114 628	3 083 127

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatud netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga. Seisuga 31.12.2023 on 2024. aasta võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel kasutatud maksumäära 20/80.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 052	3 052
Osade arv (tk)	2	2
Seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 on Ettevõttel kaks osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 2078 eurot ja 974 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	38 412	40 438
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	38 412	40 438
Kokku müügitulu	38 412	40 438
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Endale kuuluva kinnisvara rendile andmine	19 019	14 834
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	193	304
Muud teenused	19 200	25 300
Kokku müügitulu	38 412	40 438

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	589 000	0	5
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	124 000	5
Kokku muud äritulud	589 000	124 000	

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-72 000	0	5
Kokku muud ärikulud	-72 000	0	

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum laenu tehingutest	784 505	0	14
Muud finantskulud	-2 400	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	782 105	0	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	2 629 385	1 781 046	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 870 516	1 714 676	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 499 901	3 495 722	2
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 581 505	2 039 631	
Kokku laenukohustised	1 581 505	2 039 631	6
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	353 829	298 783	
Kokku võlad ja ettemaksed	353 829	298 783	7

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	1 775 507	0	-14 190	1 781 317	88 214	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 150 033	0	-655 000	1 495 033	91 379	
Kokku antud laenud	3 925 540	0	-669 190	3 276 350	179 593	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	1 781 317	747 776	0	2 529 093	91 334	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 495 033	1 274 310	-9 723	2 759 620	114 068	
Kokku antud laenud	3 276 350	2 022 086	-9 723	5 288 713	205 402	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 618 282	20 000	-598 651	2 039 631	120 869	
Kokku laenukohustised	2 618 282	20 000	-598 651	2 039 631	120 869	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 039 631	291 300	-749 426	1 581 505	95 619	
Kokku laenukohustised	2 039 631	291 300	-749 426	1 581 505	95 619	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 900	1 200 000	7 700	0
Kokku müüdnud	12 900	1 200 000	7 700	0

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	505 000
Kokku ostetud	0	0	0	505 000

Antud laenud kannavad intressi 3-5% aastas (2022: 3-5% aastas) ja alusvaluutaks on euro. Laenukoost maksetähtaeg on 12 kuu jooksul laenuandja poolt vastavasisulise nõude esitamisest. Vastavalt kokkuleppele ei esita Ettevõtte nõuet laenusummade tagastamise kohta 2024. aastal. Laenud on tagatiseta.

Seisuga 31.12.2023 sisaldavad nõuded seotud osapoolte vastu laenunõudeid summas 5 278 713 eurot (31.12.2022: 3 256 350 eurot) ja intressinõudeid summas 221 188 eurot (31.12.2022: 239 372 eurot).

Antud laenud sisaldavad sidusettevõtjate vastu omandatud laenunõuet vastu summas 747 776 eurot. Lisaks omandati ka intressinõue sidusettevõtja vastu summas 36 729 eurot.

2023. aastal laekus intresse seotud osapooltelt summas 260 315 eurot (2022: 488 204 eurot, millest 202 395 eurot oli mitterahaline tehing).

Aruandeaastal seotud osapooltelt saadud laenud sisaldavad mitterahalist tehingut summas 281 300 eurot.

2023. aastal maksti intresse seotud osapooltele summas 40 573 eurot (2022: 68 744 eurot).

Muud seotud osapooltega tehtud tehingud aruandeaastal: _

- osaluse omandamine Mustamäe Tee Invest OÜ-s hinnaga 281 300 eurot (lisa 3);
- investeeringu suurendamine Hobujaama 4 Holding OÜs mitterahalise maksega, milleks kasutati intressinõuet summas 114 332 eurot (vt. lisa 4);
- seotud osapooltelt sidusettevõtja vastu nõuete soetamisel saadi kasumit 784 505 eurot;
- seotud osapooltele müüdud põhivara müügitehingust saadi kasumit 589 000 eurot (lisa 11).

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2023. aastal tasusid ja muid olulisi soodustusi ei arvestatud (2022: ei arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2024

OÜ Primus Balticum (registrikood: 11746524) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	14.06.2024
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Primus Balticum osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Primus Balticum (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 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 2023 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) (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 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 lahkneb 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 arvamus. 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;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima 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 mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

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

14. juuni 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Primus Balticum (registrikood: 11746524) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	14.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 083 127
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 031 501
Kokku	4 114 628
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 114 628
Kokku	4 114 628

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 083 127
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 031 501
Kokku	4 114 628
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 114 628
Kokku	4 114 628

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19212	50.02%	Jah
Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine	7022	19200	49.98%	Ei