

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Premium Asset Holding OÜ

registrikood: 12112661

tänavanimi: Tartu mnt 14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

telefon: +372 6418698

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	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Premium Asset Holding OÜ (edaspidi nimetatud ka Ettevõtte) peamiseks tegevusaladeks on enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus. Osaühing omab büroohoonet Tallinnas, Uus-Tatari tn.25/Veerenni tn.13.

2022.a lõpetati kõik üürilepingud ja alustati hoone lammutamisega. 2025.a planeeritakse uue hoone ehitamist. Majandusaastal teeniti tulu parkimiskohtade välja üürimisega. Ettevõtte on sõlmitud leping Europark Estonia OÜga, kes korraldab parkimist.

Aruandeaastal Osaühingul töötajaid ei olnud.

Osaühingu juhatusele 2023.aastal tasu arvestatud ega ei makstud.

2024. aastal on ettevõtte majandustegevus on minimaalne.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad	2023	2022
Müügitulu	3 074	42 865
Puhaskasum	neg	169 113
Käibevara	70 624	107 630
Varad kokku	2 210 624	2 247 630
Lühiajalised kohustused	46 273	33 914
Omakapital kokku	neg	64 508
Puhaskasumi marginaal %	neg	394,52%
Lühiajaliste kohustuste kattekordja	1,53	3,17
Maksevõime kordja	1,53	3,17
Varade tootlus %	neg	7,52%
Omakapitali tootlus %	neg	262,16%

Suhtarvude ja näitajate valemid

Puhaskasumi marginaal = Puhaskasum/Müügitulu

Lühiajaliste kohustuste kattekordja = Käibevara/Lühiajalised kohustused

Maksevõime kordja = (Käibevara-varud)/Lühiajalised kohustused

Varade tootlus % = Puhaskasum/Keskmine varade maht

Omakapitali tootlus % = Puhaskasum/Keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	68 148	73 776	
Nõuded ja ettemaksed	2 476	33 854	2
Kokku käibevarad	70 624	107 630	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 140 000	2 140 000	4
Kokku põhivarad	2 140 000	2 140 000	
Kokku varad	2 210 624	2 247 630	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	44 207	8 195	5
Võlad ja ettemaksed	2 066	25 719	6
Kokku lühiajalised kohustised	46 273	33 914	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 084 205	2 002 214	5
Võlad ja ettemaksed	203 442	146 994	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 287 647	2 149 208	
Kokku kohustised	2 333 920	2 183 122	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	7
Kohustuslik reservkapital	255	255	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	61 703	-107 410	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-187 804	169 113	
Kokku omakapital	-123 296	64 508	
Kokku kohustised ja omakapital	2 210 624	2 247 630	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	3 074	42 865	8
Muud äritulud	0	550 050	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 946	-279 189	10
Mitmesugused tegevuskulud	-22 612	-32 421	11
Muud ärikulud	0	-6	
Ärikasum (kahjum)	-52 484	281 299	
Intressitulud	118	160	
Intressikulud	-135 438	-84 646	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-27 700	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-187 804	169 113	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-187 804	169 113	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Premium Asset Holding OÜ (edaspidi Ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standarditega. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Premium Asset Holding OÜ on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt esialgsetele lepingutingimustele. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral. Lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksimisega 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

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale otsustele. Seotud osapooled on: emaettevõtte ning selle omanikud, osahingute tegevusdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud. V.a. juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased.

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	695	695	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	695	695	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 478	1 478	0	0	3
Ettemaksed	303	303	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	151	151	0	0	
Muud makstud ettemaksed	152	152	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 476	2 476	0	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	0	0	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	33 854	33 854	0	0	3
Ettemaksed	0	0	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	0	0	0	0	
Muud makstud ettemaksed	0	0	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 854	33 854	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	1 478	4 253
Ettemaksukonto jääk	0	29 601
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 478	33 854

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 590 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	550 000
31.12.2022	2 140 000
31.12.2023	2 140 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 074	31 817
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-32 946	-279 189

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ärihoone Tallinnas, Uus-Tatari tn.25/Veerenni tn.13.

Seisuga 31.12.2022 on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut ning kasutatud on turuväärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoo meetodit. Majandusaastal kinnisvarainvesteeringu hindamist ei teostatud.

Lisa 5 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								
Pangalaen	913 432	44 207	869 225	0	9,322%	EUR	09.2025	
Osanike laenud	1 214 980	0	1 214 980	0	5%	EUR	Tähtajatu	12
Pikaajalised laenud kokku	2 128 412	44 207	2 084 205	0				
Laenukohustised kokku	2 128 412	44 207	2 084 205	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								
Pangalaen	920 429	8 195	912 234	0	7,05%	EUR	09.2025	
Osanike laenud	1 089 980	0	1 089 980	0	5%	EUR	Tähtajatu	12
Pikaajalised laenud kokku	2 010 409	8 195	2 002 214	0				
Laenukohustised kokku	2 010 409	8 195	2 002 214	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	2 140 000	2 140 000
Kokku	2 140 000	2 140 000

Osanike laenud on saadud tähtajatult tingimusel, et laenude tagasi maksmine algab 12 kuu jooksul laenuandja nõudmisel.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	205 100	1 658	203 442	0	12
Intressivõlad	205 100	1 658	203 442	0	
Tagatisrahad	408	408	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	205 508	2 066	203 442	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	24 581	24 581	0	0	
Muud võlad	147 724	730	146 994	0	12
Intressivõlad	147 724	730	146 994	0	
Tagatisrahad	408	408	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	172 713	25 719	146 994	0	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	2	3

31.12.2022 seisuga on Ettevõtte 3 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 1225 eurot, 1225 ja 100 eurot.

31.12.2023 seisuga on Ettevõtte 2 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 1275 eurot ja 1275 eurot.

Seisuga 31.12.2023 ettevõtte puudub vaba omakapital.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 074	42 865
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 074	42 865
Kokku müügitulu	3 074	42 865
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parkimiskohtade rent	3 074	31 817
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	0	11 048
Kokku müügitulu	3 074	42 865

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	550 000	4
Muud	0	50	
Kokku muud äritulud	0	550 050	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	-6 629	-15 526
Elektrienergia	-6 629	-11 026
Soojusenergia	0	-4 500
Veevarustusteenused	0	-439
Hoone remondikulud	-19 950	-256 292
Muud	-6 367	-6 932
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 946	-279 189

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-2 383	-5 215
Uurimis- ja arengukulud	-5 600	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-3 728
Muud	-14 629	-23 478
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-22 612	-32 421

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2	474	
Kokku võlad ja ettemaksed	2	474	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 214 980	1 089 980	5
Kokku laenukohustised	1 214 980	1 089 980	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	203 442	146 994	6
Kokku võlad ja ettemaksed	203 442	146 994	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	537 500	0	-537 500	0	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	272 480	1 089 980	-272 480	1 089 980	146 994	5
Kokku laenukohustised	809 980	1 089 980	-809 980	1 089 980	146 994	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 089 980	125 000	0	1 214 980	56 448	5
Kokku laenukohustised	1 089 980	125 000	0	1 214 980	56 448	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 811	26 529
Kokku ostetud	16 811	26 529

Saadud laenud on alusvaluuta EUR, intressimääraga 5% ning tähtajatult tingimusega, et laenude tagastamine algab 12 kuu möödudes alates laenuandja soovist.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu makstud 2023 ja 2022.a ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2024

Premium Asset Holding OÜ (registrikood: 12112661) 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	29.04.2024
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	61 703
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-187 804
Kokku	-126 101
Katmine	
Kokku	-126 101

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	61 703
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-187 804
Kokku	-126 101
Katmine	
Kokku	-126 101

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3074	100.00%	Jah