

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing PalmGrupp

registrikood: 10901460

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Aia tn 3

postisihnumber: 10111

telefon: +372 6271260

faks: +372 6271262

e-posti aadress: luule.sillajoe@palm.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Laenuõuded	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 13 Osakapital	16
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Muud äritulud	16
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 18 Tööjõukulud	17
Lisa 19 Muud ärikulud	18
Lisa 20 Intressikulud	18
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 22 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

OÜ PalmGrupp tegevusalaks on kinnisvara haldus ja arendus.

Aruande perioodi müügitulu oli 1 185 156 (2022.a.1 009 601) eurot. OÜ PalmGrupp teenis 2023 aastal puhaskasumit 346 789 eurot(2022.a. 739 207).

OÜ-s PalmGrupp oli aruandeaastal 4 töötajat, kellele arvestati töötasu koos kaasnevate maksudega 35 926 (2022.a. 34 120) eurot. Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline. Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna-ja sotsiaalseid mõjusid. Lepingud on sõlmitud eurodes ning seetõttu on valuutakursi muutuse risk minimaalne. Seoses euribori tõusuga on intressikulu suurenenud ning see avaldab majandustulemusele negatiivset mõju.

Finantsnäitajad:

(31.detsembri seisuga)	2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	4,84	2,39
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0,74	0,73
Omakapital võlakohustustest (omakapital/ kohustised)	2,81	2,65
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguarvad)	0,02	0,04
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	0,02	0,05
Müübikäibe rentaablus (puhaskasum/müügikäive)	0,29	0,73
Võlakordaja (kohustised/kogu passiva)	0,26	0,27

2024 aastal uusi investeeringuid planeeritud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	106 831	172 718	2
Nõuded ja ettemaksud	472 294	485 493	3
Kokku käibevarad	579 125	658 211	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	6 410 335	6 149 307	3
Kinnisvarainvesteeringud	12 797 000	12 809 390	6
Materiaalsed põhivarad	45 788	44 605	7
Kokku põhivarad	19 253 123	19 003 302	
Kokku varad	19 832 248	19 661 513	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	48 067	111 890	9
Võlad ja ettemaksud	71 653	163 539	10
Kokku lühiajalised kohustised	119 720	275 429	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 089 576	5 109 921	9
Kokku pikaajalised kohustised	5 089 576	5 109 921	
Kokku kohustised	5 209 296	5 385 350	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 273 351	13 534 144	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	346 789	739 207	
Kokku omakapital	14 622 952	14 276 163	
Kokku kohustised ja omakapital	19 832 248	19 661 513	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 185 156	1 009 601	14
Muud äritulud	97 662	393 002	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-455 170	-430 283	16
Mitmesugused tegevuskulud	-207 805	-202 872	17
Tööjõukulud	-35 926	-34 120	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 548	-7 928	7
Muud ärikulud	-102 390	0	19
Ärikasum (kahjum)	467 979	727 400	
Intressikulud	-344 820	-202 257	20
Muud finantstulud ja -kulud	223 630	214 064	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	346 789	739 207	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	346 789	739 207	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	467 979	727 400	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	13 548	7 928	7
Muud korrigeerimised	12 390	-386 100	6
Kokku korrigeerimised	25 938	-378 172	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	13 199	-4 455	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	15 114	13 558	
Laekunud intressid	302	27	
Makstud intressid	-344 820	-202 257	
Kokku rahavood äritegevusest	177 712	156 101	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-14 731	-33 405	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-716 290	6
Antud laenud	-105 700	-275 100	
Antud laenude tagasimaksud	68 000	125 100	
Muud väljamaksud investeerimistegevusest	-107 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-159 431	-899 695	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	620 000	9
Saadud laenude tagasimaksud	-84 168	-98 189	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-84 168	521 811	
Kokku rahavood	-65 887	-221 783	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	172 718	394 501	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-65 887	-221 783	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	106 831	172 718	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 556	256	13 534 144	13 536 956
Aruandeaasta kasum (kahjum)			739 207	739 207
31.12.2022	2 556	256	14 273 351	14 276 163
Aruandeaasta kasum (kahjum)			346 789	346 789
31.12.2023	2 556	256	14 620 140	14 622 952

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PalmGrupp 2023.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Alates 01.01.2016.a. rakendusi raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatused. Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriale liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud lähtudes keskmise suurusega ettevõtja aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest, sest juhtkonna hinnangul kajastab keskmise suurusega ettevõtja aastaaruanne ülevaatlikumalt ettevõtte finantsandmeid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Varad ja kohustised on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustistena on näidatud kohustised, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustised on näidatud pikaajalistena.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangule, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete allahindluse summade hindamine, garantiikohustiste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuste toimumise perioodil kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediiti), tähtajalisi hoieid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

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 vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 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 õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodil kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varasem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud

objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust 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.

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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	5 aastat

Maad ja kunstiväärtusi ei amortiseerita.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

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

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõttel on bilansipäevaks toimunud sündmusest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärset määratavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mis võivad konkreetselt (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustiseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tingimuslike kohustistena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmusest tulenevad kohustised, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärset mõõta.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt

Maksustamine

Eesti kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksta juriidilise isiku teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende maksumääraga 20/80.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades, (lisa 12).

Seotud osapooled

OÜ PalmGrupp aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke; (ettevõttel on üks 100%-st juriidilisest isikust omanik)
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustiste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	3	3
Arvelduskontod	106 828	172 715
Kokku raha	106 831	172 718

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	469 599	469 599		
Ostjatelt laekumata arved	469 599	469 599		
Laenuõuded	4 558 442	32	4 558 410	5,22
Muud nõuded	1 851 925		1 851 925	
Intressinõuded	1 851 925		1 851 925	22
Ettemaksed	2 663	2 663		
Tulevaste perioodide kulud	2 663	2 663		
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 882 629	472 294	6 410 335	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	481 096	481 096		
Ostjatelt laekumata arved	481 096	481 096		
Laenuõuded	4 520 742	32	4 520 710	5,22
Muud nõuded	1 628 597		1 628 597	
Intressinõuded	1 628 597		1 628 597	22
Ettemaksed	4 365	4 365		
Tulevaste perioodide kulud	4 365	4 365		
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 634 800	485 493	6 149 307	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	9 673	11 059
Üksikisiku tulumaks	705	697
Erisoodustuse tulumaks	441	336
Sotsiaalmaks	1 824	1 693
Kohustuslik kogumispension	62	53
Töötuskindlustusmaksed	97	87
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 802	13 925

Lisa 5 Laenuõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laenuõuded	4 558 442	32	4 558 410	EUR	3
Laenuõuded	4 558 442	32	4 558 410	EUR	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laenuõuded	4 520 742	32	4 520 710	EUR	3
Laenuõuded	4 520 742	32	4 520 710	EUR	

Antud laenud seotud osapooltele:

Pikaajaline laen 1 198 655, intress 5%, tähtaeg 31.12.2028.

Pikaajaline laen 258 842 eurot, intress 5%, tähtaeg 31.12.2027

Pikaajaline laen 1 617 591 eurot, intress 1,5%, tähtaeg 31.12.2028

Pikaajaline laen 221 256 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2027

Pikaajaline laen 200 000 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2028

Pikaajaline laen 169 366 eurot, intress 5%, tähtaeg 31.12.2027

Pikaajaline laen 200 000 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2027

Pikaajaline laen 200 000 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2028

Pikaajaline laen 300 000 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2026

Pikaajaline laen 192 700 eurot, intress 5%, tähtaeg 22.05.2027

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	11 600 000
Ostud ja parendused	823 290
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	386 100
31.12.2022	12 809 390
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-12 390
31.12.2023	12 797 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	808 575	785 758
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-338 417	-217 637

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel sõltumatute ekspertide poolt on 2023.aasta hinnangus kasutatud võrdlusmeetodit. Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdüd varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte; potentsiaalne ostja ei ole valmis maksta vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks.

Hindamistulemuse täpsus on +/-20%, mis on selle turusegmeni jaoks tavapärane.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	22 962	5 296	28 258	9 206	37 464
Akumuleeritud kulum	-9 668	-2 881	-12 549	-5 787	-18 336
Jääkmaksumus	13 294	2 415	15 709	3 419	19 128
Ostud ja parendused	5 483	8 401	13 884	19 521	33 405
Amortisatsioonikulu	-3 808	-2 526	-6 334	-1 594	-7 928
31.12.2022					
Soetusmaksumus	28 445	13 697	42 142	28 727	70 869
Akumuleeritud kulum	-13 476	-5 407	-18 883	-7 381	-26 264
Jääkmaksumus	14 969	8 290	23 259	21 346	44 605
Ostud ja parendused	4 455	338	4 793	9 938	14 731
Muud ostud ja parendused	4 455	338	4 793	9 938	14 731
Amortisatsioonikulu	-5 204	-3 800	-9 004	-4 544	-13 548
31.12.2023					
Soetusmaksumus	32 900	14 035	46 935	38 665	85 600
Akumuleeritud kulum	-18 680	-9 207	-27 887	-11 925	-39 812
Jääkmaksumus	14 220	4 828	19 048	26 740	45 788

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022
Kasutusrendikulu	19 566	234 589
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	10 440	15 394
1-5 aasta jooksul	0	10 440

AS SEB Liising kasutusrendileping lõpeb 2024 aastal.

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV Pank	5 137 643	48 067	5 089 576		3,25% + 6 kuu Euribor	EUR	28.09.2026
Pikaajalised laenud kokku	5 137 643	48 067	5 089 576				
Laenukohustised kokku	5 137 643	48 067	5 089 576				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV Pank	5 221 811	111 890	5 109 921		Euribor + 3,5%	EUR	28.09.2026
Pikaajalised laenud kokku	5 221 811	111 890	5 109 921				
Laenukohustised kokku	5 221 811	111 890	5 109 921				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	12 090 000	12 000 000
Ehitised	707 000	809 390
Kokku	12 797 000	12 809 390

LHV Panga laen:

Tagatisvara:

Panga kasuks esimesele järjekohale seatud/seatav/ülevõetav ühishüpoteek summas vähemalt 6 110 000 EUR (kuus miljonit ükssada kümme tuhat eurot) alljärgnevatele kinnistutele:

kinnistule asukohaga Narva mnt 7f, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond (registriosa nr 3584801);

kinnistule asukohaga Narva mnt 7h, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond (registriosa nr 3585001);

kinnistule asukohaga Hobujaama tänav T2, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond (registriosa nr 3585301);

kinnistule asukohaga Hobujaama tn 12, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond (registriosa nr 11274950);

kinnistule asukohaga Hobujaama tn 14a, Kesklinna linnaosa, Harju maakond (registriosa nr 11275050).

Laenusaja kohustub:

tagama, et Laenusaja auditeeritud majandusaasta aruannete põhjal moodustab Laenusaja laenukattekoridaja (DSCR ehk EBITDA suhe intressikandvate kohustuste põhiosa tagasimaksete ja intresside, välja arvatud Laenule allutatud laenudelt arvestatud, kuid välja maksmata intressid, summasse) kõikide intressikandvate kohustuste suhtes vähemalt 1,1 (üks koma üks), kusjuures DSCR

arvutamisel võetakse arvesse ka Laenusaaaja poolt osaühingule Elukool (registrikood 10717354) makstav juhtimistasu ning EBITDA hulka ei arvestata põhivara ümberhindlusi ega erakorralisi ja igapäevasest majandustegevusest väljuvaid tulusid;

Lisa 10 Võlad ja ettemaksud

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	35 803	35 803	
Võlad töövõtjatele	3 308	3 308	11
Maksuvõlad	12 802	12 802	4
Muud võlad	6 143	6 143	
Intressivõlad	3 143	3 143	
Muud viitvõlad	3 000	3 000	
Tagatisrahad	13 597	13 597	
Kokku võlad ja ettemaksud	71 653	71 653	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	20 053	20 053	
Võlad töövõtjatele	3 844	3 844	11
Maksuvõlad	13 925	13 925	4
Muud võlad	5 308	5 308	
Intressivõlad	2 308	2 308	
Muud viitvõlad	3 000	3 000	
Muud võlad	107 000	107 000	
Tagatisrahad	13 409	13 409	
Kokku võlad ja ettemaksud	163 539	163 539	

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	2 324	2 252
Puhkusetasude kohustis	984	1 592
Kokku võlad töövõtjatele	3 308	3 844

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 696 113	11 418 681
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 924 028	2 854 670
Kokku tingimuslikud kohustised	14 620 141	14 273 351

Lisa 13 Osakapital (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Vastavalt OÜ PalmGrupp põhikirjale on osakapitali nominaalväärtus 2556 eurot.		

Lisa 14 Müügitulu (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 185 156	1 009 601
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 185 156	1 009 601
Kokku müügitulu	1 185 156	1 009 601
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parklatulu	647 430	631 265
Renditulu	161 145	154 493
Kommunaaltulud	338 581	223 843
Muud tulud	38 000	0
Kokku müügitulu	1 185 156	1 009 601

Lisa 15 Muud äritulud (eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	90 000	386 100
Juhtimisteenus	7 662	6 902
Kokku muud äritulud	97 662	393 002

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-213 418	-313 236
Energia	-241 752	-114 944
Elektrienergia	-220 978	-91 412
Soojusenergia	-20 774	-23 532
Hoolduskulud	0	-2 103
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-455 170	-430 283

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	-15 237	-11 100
Mitmesugused bürookulud	-7 897	-19 739
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 181	-6 700
Pangateenused	-49	-112
Autoga seotud kulu	-36 378	-32 088
Konsultatsiooniteenus	-96 370	-100 424
Laenulepingu muutmisega seotud kulud	0	-1 860
Audiiorteenuse tasu	-3 256	-5 008
IT kulud	-13 250	-11 920
Muud	-28 187	-13 921
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-207 805	-202 872

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-28 440	-26 857
Sotsiaalmaksud	-7 486	-7 263
Kokku tööjõukulud	-35 926	-34 120
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-102 390
Kokku muud ärikulud	-102 390

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-344 820	-202 257
Kokku intressikulud	-344 820	-202 257

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu laenudelt	223 328	214 037
Intressitulu hoiustelt	302	27
Kokku muud finantstulud ja -kulud	223 630	214 064

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Sulevimäe Projekt OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Elukool OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	32	32
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	431 192	452 794
Kokku nõuded ja ettemaksed	431 224	452 826
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	23 792	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	107 000
Kokku võlad ja ettemaksed	23 792	107 000

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 410 335	6 149 307
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 410 335	6 149 307

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 785 270	275 100	125 100	6 149 307	214 037
Kokku antud laenud	5 785 270	275 100	125 100	6 149 307	214 037

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 149 307	105 700	68 000	6 410 335	223 328
Kokku antud laenud	6 149 307	105 700	68 000	6 410 335	223 328

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused		Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		707 196		638 167
Kokku müüdid		707 196		638 167

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused		Teenused	Põhivara
Emaettevõtja		1 050		870
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		409 992		311 750
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				702 390
Kokku ostetud		411 042		312 620

Müügi all kajastatakse juhtimisteenust 7662 eurot (lisa 15), parklatulu 647 430 (2022.a.631 265) eurot, muud tulud 52 104 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2024

Osaühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO ROKK	Juhatuse liige	01.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PalmGrupp OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud PalmGrupp OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet 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 ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). 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 tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna 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 rakendatav, 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.

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 ISA (EE)-dega 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.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega 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 aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada 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/
Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
1. juuli 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	01.07.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 273 351
Aruandeaasta kasum (kahjum)	346 789
Kokku	14 620 140
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 620 140
Kokku	14 620 140

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1185156	100.00%	Jah