

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing PalmGrupp

registrikood: 10901460

tänavanimi: Aia tn 3

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6271260

e-posti aadress: janno.rokk@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 Laenunõuded	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	15
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 Intressikulud	17
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 21 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

OÜ PalmGrupp tegevusalaks on kinnisvara haldus ja arendus.

Aruande perioodi müügitulu oli 1 009 601 (2021.a.835 185) eurot. OÜ PalmGrupp teenis 2021 aastal puhaskasumit 739 207 (2021.a. 323 046) eurot.

OÜ-s PalmGrupp oli aruandeaastal 4 töötajat, kellele arvestati töötasu koos kaasnevate maksudega 34 120 (2021.a. 29 679) 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)

	2022	2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	2,39	6,53
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0,73	0,74
Omakapital võlakohustustest (omakapital/ kohustised)	2,65	2,85
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvamad)	0,04	0,02
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	0,05	0,02
Müübikäibe rentaablus (puhaskasum/müügikäive)	0,73	0,39
Võlakordaja (kohustised/kogu passiva)	0,27	0,26

2023.aastal uusi investeeringuid planeeritud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	172 718	394 501	2
Nõuded ja ettemaksed	485 493	481 038	3
Kokku käibevarad	658 211	875 539	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	6 149 307	5 785 270	3
Kinnisvarainvesteeringud	12 809 390	11 600 000	6
Materiaalsed põhivarad	44 605	19 128	7
Kokku põhivarad	19 003 302	17 404 398	
Kokku varad	19 661 513	18 279 937	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	111 890	91 061	9
Võlad ja ettemaksed	163 539	42 981	10
Kokku lühiajalised kohustised	275 429	134 042	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 109 921	4 608 939	9
Kokku pikaajalised kohustised	5 109 921	4 608 939	
Kokku kohustised	5 385 350	4 742 981	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 534 144	13 211 098	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	739 207	323 046	
Kokku omakapital	14 276 163	13 536 956	
Kokku kohustised ja omakapital	19 661 513	18 279 937	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 009 601	835 185	14
Muud äritulud	393 002	191 842	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-430 283	-392 155	16
Mitmesugused tegevuskulud	-202 872	-303 765	17
Tööjõukulud	-34 120	-29 679	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 928	-4 765	7
Ärikasum (kahjum)	727 400	296 663	
Intressikulud	-202 257	-171 055	19
Muud finantstulud ja -kulud	214 064	197 438	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	739 207	323 046	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	739 207	323 046	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	727 400	296 663	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7 928	4 765	7
Muud korrigeerimised	-386 100	-184 940	6
Kokku korrigeerimised	-378 172	-180 175	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 455	-30 458	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	13 558	1 155	
Laekunud intressid	27	17	
Makstud intressid	-202 257	-171 055	
Kokku rahavood äritegevusest	156 101	-83 853	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-33 405	-7 683	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-716 290	-15 060	6
Antud laenud	-275 100	-5 000	
Antud laenude tagasimaksed	125 100	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-899 695	-27 743	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	620 000	4 700 000	9
Saadud laenude tagasimaksed	-98 189	-4 274 430	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	521 811	425 570	
Kokku rahavood	-221 783	313 974	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	394 501	80 527	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-221 783	313 974	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	172 718	394 501	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 556	256	13 211 098	13 213 910
Aruandeaasta kasum (kahjum)			323 046	323 046
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

Vastavalt OÜ PalmGrupp põhikirjale on osakapitali nominaalväärtus 2556 eurot. (Lisa 13)

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PalmGrupp 2022.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Alates 01.01.2016.a. rakendusi raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimikonna 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 osutuda 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 hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

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 väärtusel, 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 otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid 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 maksamisele 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 usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantiiid 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 usaldusväärselt 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 ilmnesid 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	3	3
Arvelduskontod	172 715	394 498
Kokku raha	172 718	394 501

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	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		
Laenunõuded	4 520 742	32	4 520 710	5,21
Muud nõuded	1 628 597		1 628 597	
Intressinõuded	1 628 597		1 628 597	21
Ettemaksed	4 365	4 365		
Tulevaste perioodide kulud	4 365	4 365		
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 634 800	485 493	6 149 307	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	474 655	474 655		
Ostjatelt laekumata arved	474 655	474 655		
Laenunõuded	4 370 742	32	4 370 710	5,21
Muud nõuded	1 414 560		1 414 560	
Intressinõuded	1 414 560		1 414 560	21
Ettemaksed	6 351	6 351		
Tulevaste perioodide kulud	6 351	6 351		
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 266 308	481 038	5 785 270	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	11 059	4 178
Üksikisiku tulumaks	697	564
Erisoodustuse tulumaks	336	98
Sotsiaalmaks	1 693	1 307
Kohustuslik kogumispension	53	47
Töötuskindlustusmaksed	87	74
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 925	6 268

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

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

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laenunõuded	4 370 742	32	4 370 710	EUR	3
Laenunõuded	4 370 742	32	4 370 710	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 31.12.2024

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 31.12.2024

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

Pikaajaline laen 155000 eurot, intress 5%, tähtaeg 22.05.2027

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	11 400 000
Ostud ja parendused	15 060
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	184 940
31.12.2021	11 600 000
Ostud ja parendused	823 290
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	386 100
31.12.2022	12 809 390

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	785 758	651 788
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-217 637	-184 778

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel sõltumatute ekspertide poolt on 2022.aasta hinnangus kasutatud võrdlusmeetodit. Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitle korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte; potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma 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 turusegmendi jaoks tavapärane.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020					
Soetusmaksumus	24 326	4 671	28 997	6 834	35 831
Akumuleeritud kulum	-13 514	-2 960	-16 474	-3 147	-19 621
Jääkmaksumus	10 812	1 711	12 523	3 687	16 210
Ostud ja parendused	5 343	2 340	7 683		7 683
Muud ostud ja parendused	5 343	2 340	7 683		7 683
Amortisatsioonikulu	-2 861	-1 636	-4 497	-268	-4 765
31.12.2021					
Soetusmaksumus	25 334	5 296	30 630	6 834	37 464
Akumuleeritud kulum	-12 040	-2 881	-14 921	-3 415	-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	30 817	13 697	44 514	26 355	70 869
Akumuleeritud kulum	-15 848	-5 407	-21 255	-5 009	-26 264
Jääkmaksumus	14 969	8 290	23 259	21 346	44 605

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	234 589	225 555
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021

12 kuu jooksul	15 394	16 587
1-5 aasta jooksul	10 440	24 326

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV Pank	4 700 000	91 061	4 608 939		Euribor + 3,5%	EUR	28.09.2026
Pikaajalised laenud kokku	4 700 000	91 061	4 608 939				
Laenukohustised kokku	4 700 000	91 061	4 608 939				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	12 000 000	11 600 000
Ehitised	809 390	0
Kokku	12 809 390	11 600 000

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).

Laenusaaaja kohustub:

tagama, et Laenusaaaja auditeeritud majandusaasta aruannete põhjal moodustab Laenusaaaja

laenukattekordaja (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 ettemaksed

(eurodes)

	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 ettemaksed	163 539	163 539	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 040	17 040	
Võlad töövõtjatele	3 063	3 063	11
Maksuvõlad	6 268	6 268	4
Muud võlad	3 201	3 201	
Intressivõlad	1 371	1 371	
Muud viitvõlad	1 830	1 830	
Tagatisrahad	13 409	13 409	
Kokku võlad ja ettemaksed	42 981	42 981	

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	2 252	1 665
Puhkusetasude kohustis	1 592	1 398
Kokku võlad töövõtjatele	3 844	3 063

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 418 681	10 827 315
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 854 670	2 706 829
Kokku tingimuslikud kohustised	14 273 351	13 534 144

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Vastavalt OÜ PalmGrupp põhikirjale on osakapitali nominaalväärtus 2556 eurot.		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 009 601	835 185
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 009 601	835 185
Kokku müügitulu	1 009 601	835 185
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parklatulu	631 265	520 965
Renditulu	154 493	130 823
Kommunaaltulud	223 843	183 397
Kokku müügitulu	1 009 601	835 185

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	386 100	184 940
Juhtimisteenus	6 902	6 902
Kokku muud äritulud	393 002	191 842

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

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-313 236	-278 291
Energia	-114 944	-78 020
Elektrienergia	-91 412	-63 918
Soojusenergia	-23 532	-14 102
Hoolduskulud	-2 103	-1 784
Kinnisvara parenduskulud	0	-34 060
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-430 283	-392 155

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	-11 100	-7 290
Mitmesugused bürookulud	-19 739	-16 874
Riiklikud ja kohalikud maksud	-6 700	-8 663
Pangateenused	-112	-186
Autoga seotud kulu	-32 088	-25 518
Konsultatsiooniteenus	-100 424	-147 725
Laenulepingu muutmisega seotud kulud	-1 860	-80 976
Audiitorteenuse tasu	-5 008	-2 206
IT kulud	-11 920	0
Muud	-13 921	-14 327
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-202 872	-303 765

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-26 857	-23 336
Sotsiaalmaksud	-7 263	-6 343
Kokku tööjõukulud	-34 120	-29 679
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 19 Intressikulud (eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-202 257	-171 055
Kokku intressikulud	-202 257	-171 055

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	214 037	197 421
Intressitulu hoiustelt	27	17
Kokku muud finantstulud ja -kulud	214 064	197 438

Lisa 21 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	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	32	32
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	452 794	450 922
Kokku nõuded ja ettemaksed	452 826	450 954
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	107 000	0
Kokku võlad ja ettemaksed	107 000	0

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 149 307	5 785 270
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 149 307	5 785 270

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 582 849	5 000	5 785 270	197 421
Kokku antud laenud	5 582 849	5 000	5 785 270	197 421

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

MÜÜDUD	2022		2021
	Teenused	Põhivara	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	638 167		527 867
Kokku müüdud	638 167		527 867

OSTETUD	2022		2021
	Teenused	Põhivara	Teenused
Emaettevõtja	870		650
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	311 750		339 877
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		702 390	
Kokku ostetud	312 620	702 390	340 527

Müügi all kajastatakse juhtimisteenust 6 902 eurot (lisa 15), parklatulu 631 265 (2021.a.520 965) eurot.

Ostude all kajastatakse 216 250 (2021.a. 207 377) eurot renditeenust ja teenuste ostud 96 370 (2021.a. 132 500) eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.07.2023

Osaühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO ROKK	Juhatuse liige	13.07.2023

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 2022 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 2022 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 arvestuseksperide 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 arvamus. 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, väärarvutuste 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/
Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
13. juuli 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	13.07.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 534 144
Aruandeaasta kasum (kahjum)	739 207
Kokku	14 273 351
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 273 351
Kokku	14 273 351

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1009601	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6271260
Faks	+372 6271262
E-posti aadress	luule.sillajoe@palm.ee