

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing PalmGrupp

registrikood: 10901460

tänavatalu nimi, Aia tn 3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Muud nõuded	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 Muud võlad	16
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 14 Osakapital	16
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Muud äritulud	17
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Muud ärikulud	18
Lisa 21 Intressikulud	18
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 23 Tulumaks	19
Lisa 24 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

OÜ PalmGrupp tegevusalaks on kinnisvara haldus ja arendus.

Aruande perioodi müügitulu oli 964 128 (2017.a.933 136) eurot. OÜ PalmGrupp teenis 2018.aastal puhaskasumit 402 818 (2017.a. 652 633) eurot.

OÜ-s PalmGrupp oli aruandeaastal 5 töötajat, kellele arvestati töötasu koos kaasnevate maksudega 26 240 (2017.a. 26 421) eurot, Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Finantsnäitajad:

(31.detsembri seisuga)

	2018	2017
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	0,11	2,04
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0,74	0,72
Omakapital võlakohustustest (omakapital/ kohustised)	2,78	2,59
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvarad)	0,02	0,04
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	0,03	0,05
Müübikäibe rentaablus (puhaskasum/müügikäive)	0,42	0,70
Võlakordaja (kohustised/kogu passiva)	0,26	0,28

2019.aastal uusi investeeringuid planeeritud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	74 718	93 457	2
Nõuded ja ettemaksed	425 019	355 007	3
Kokku käibevarad	499 737	448 464	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	5 211 712	4 826 392	3
Kinnisvarainvesteeringud	11 300 000	11 500 000	6
Materiaalsed põhivarad	3 471	4 789	7
Kokku põhivarad	16 515 183	16 331 181	
Kokku varad	17 014 920	16 779 645	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 451 898	165 006	9
Võlad ja ettemaksed	51 978	54 515	10
Kokku lühiajalised kohustised	4 503 876	219 521	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	4 451 898	9
Kokku pikaajalised kohustised	0	4 451 898	
Kokku kohustised	4 503 876	4 671 419	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 105 414	11 452 781	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	402 818	652 633	
Kokku omakapital	12 511 044	12 108 226	
Kokku kohustised ja omakapital	17 014 920	16 779 645	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	964 128	933 136	15
Muud äritulud	28 014	7 558	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-386 998	-365 016	17
Mitmesugused tegevuskulud	-245 156	-78 472	18
Tööjõukulud	-26 240	-26 421	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 319	-2 663	7
Muud ärikulud	-200 000	-60 082	20
Ärikasum (kahjum)	132 429	408 040	
Intressikulud	-114 936	-199 153	21
Muud finantstulud ja -kulud	385 325	510 400	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	402 818	719 287	
Tulumaks	0	-66 654	23
Aruandeaasta kasum (kahjum)	402 818	652 633	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	132 429	408 040	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 319	2 663	7
Muud korrigeerimised	200 000	60 000	6
Kokku korrigeerimised	201 319	62 663	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-70 012	-329 620	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 538	3 373	
Laekunud intressid	5	34	
Makstud intressid	-114 936	-109 111	
Kokku rahavood äritegevusest	146 267	35 379	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-165 006	-135 886	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-165 006	-135 886	
Kokku rahavood	-18 739	-100 507	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	93 457	193 964	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-18 739	-100 507	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	74 718	93 457	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 556	256	11 719 395	11 722 207
Aruandeaasta kasum (kahjum)			652 633	652 633
Väljakuulutatud dividendid			-266 614	-266 614
31.12.2017	2 556	256	12 105 414	12 108 226
Aruandeaasta kasum (kahjum)			402 818	402 818
31.12.2018	2 556	256	12 508 232	12 511 044

Vastavalt OÜ PalmGrupp põhikirjale on osakapitali nominaalväärtus 2556 eurot. (Lisa 14)

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PalmGrupp 2018.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 alljärgnevates 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 täpseks. 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 akumulieeritud 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

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 kohustis, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt 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 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 maksumäärga 20%. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

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 13).

Seotud osapooled

OÜ PalmGrupp aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke; (ettevõtte on üks 100%-st juriidilisest isikust omanik)
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaeettevõtja 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 avalistatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	3	3
Arvelduskontod	74 715	93 454
Kokku raha	74 718	93 457

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	424 336	424 336		
Muud nõuded	5 211 744	32	5 211 712	
Laenunõuded	4 365 742	32	4 365 710	5
Intressinõuded	846 002	0	846 002	
Ettemaksed	651	651	0	
Tulevaste perioodide kulud	651	651	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 636 731	425 019	5 211 712	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	354 414	354 414	0	
Muud nõuded	4 826 424	32	4 826 392	5
Laenunõuded	3 739 641	32	3 739 609	
Intressinõuded	1 086 783	0	1 086 783	
Ettemaksed	561	561	0	
Tulevaste perioodide kulud	561	561	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 181 399	355 007	4 826 392	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0
Käibemaks	14 444	10 231
Üksikisiku tulumaks	169	550
Erisoodustuse tulumaks	402	209
Sotsiaalmaks	1 334	1 153
Kohustuslik kogumispension	19	43
Töötuskindlustusmaksed	42	59
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16 410	12 245

Vt.Lisa 10 (Võlad ja ettemaksed)

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laenunõuded	4 365 742	32	4 365 710	EUR	3
Laenunõuded	4 365 742	32	4 365 710		
Intressinõuded	846 002	0	846 002	EUR	3
Kokku muud nõuded	5 211 744	32	5 211 712		

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laenunõuded	3 739 641	32	3 739 609	EUR	3
Laenunõuded	3 952 566	32	3 952 534		
Laenude allahindlus	-212 925	0	-212 925		
Intressinõuded	1 086 783	0	1 086 783	EUR	3
Kokku muud nõuded	4 826 424	32	4 826 392		

Antud laenud seotud osapooltele:

Pikaajaline laen 1 198 655, intress 5%, tähtaeg 01.01.2020.
Pikaajaline laen 258 842 eurot, intress 5% + 12 EURIBOR, tähtaeg 31.12.2020
Pikaajaline laen 1 617 591 eurot, intress 1,5+ 6 EURIBOR, tähtaeg 31.12.2020
Pikaajaline laen 221 256 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2020
Pikaajaline laen 200 000 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2024
Pikaajaline laen 169 366 eurot, intress 5%, tähtaeg 31.12.2020
Pikaajaline laen 200 000 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2020
Pikaajaline laen 200 000 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2021
Pikaajaline laen 300 000 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2022

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	11 560 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-60 000
31.12.2017	11 500 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-200 000
31.12.2018	11 300 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	757 444	731 958
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-256 182	-292 534

Kinnivarainvesteeringu hindamisel sõltumatute ekspertide poolt on 2018.aasta hinnangus kasutatud võrdlusmeetodit. Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdnud 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. Jäägimeetodil vaadeldakse kinnistu väärtust lähtuvalt selle arenduspotentsiaalset kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit, et ajaldada hoone ehituseks tehtavad kulutused ja potentsiaalne renditulu üüritavatelt pindadelt.

Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud ei sisalda edasimüüdud kommunaalteenuste kulusid.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	12 137	1 714	13 851	5 494	19 345
Akumuleeritud kulum	-10 013	-944	-10 957	-936	-11 893
Jääkmaksumus	2 124	770	2 894	4 558	7 452
Amortisatsioonikulu	-1 589	-525	-2 114	-549	-2 663
31.12.2017					
Soetusmaksumus	12 137	1 714	13 851	5 494	19 345
Akumuleeritud kulum	-11 602	-1 469	-13 071	-1 485	-14 556
Jääkmaksumus	535	245	780	4 009	4 789
Amortisatsioonikulu	-524	-245	-769	-549	-1 318
31.12.2018					
Soetusmaksumus	12 137	1 714	13 851	5 494	19 345
Akumuleeritud kulum	-12 126	-1 714	-13 840	-2 034	-15 874
Jääkmaksumus	11	0	11	3 460	3 471

Muu materiaalse põhivarana kajastatakse kunstiväärtust summas 2 748 eurot, mida ei amortiseerita.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	14 673	17 000
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	2 845	9 540

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Luminor Bank AS	4 451 898	4 451 898			2,5%+ 6 kuu Euribor	EUR	30.09.2019
Lühiajalised laenud kokku	4 451 898	4 451 898					
Laenukohustised kokku	4 451 898	4 451 898					
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Bank DnB Nord A/S	4 616 904	165 006	4 451 898		2,5%+ 6 kuu Euribor	EUR	30.09.2019
Pikaajalised laenud kokku	4 616 904	165 006	4 451 898				
Laenukohustised kokku	4 616 904	165 006	4 451 898				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	11 300 000	11 500 000
Kokku	11 300 000	11 500 000

Bank DnB Nord A/S-iga sõlmitud laenulepingu eritingimusteks on:

1. Laenusaaaja laenukattekordaja peab olema vähemalt 1,1 ja püsib sellel tasemel kogu lepingu kehtivuse perioodil.

Laenukattekordajaks loetakse aruandeperioodi EBITDA-d (tulud enne intresside, finantskulude ja amorisatsiooni mahaarvamist), mis on jaotatud aruandeperioodi jooksul maksmisele kuuluvate võlakohustustega. 2. Laenusaaaja kohustub tagama, et laenusaaaja dividendide väljamaksed on eelnevalt Pangaga kirjalikult kooskõlastatud.

Bank DnB Nord A/S kasuks on seatud ühishüpoteek kinnistutele Narva mnt. 7F, Narva mnt. 7H, Hobujaama 12A, Hobujaama 12, Hobujaama 14A, Hobujaama 14B kogusummas 8 308 514 eurot. Nimetatud kinnistute bilansiline väärtus on 11 300 000 (2017.a. 11 500 000) eurot.

Laenukohustuste täitmist garanteerivad grupi ettevõtted maksimum summas 9 890 000 eurot.

Juhtkond on alustanud läbirääkimisi pangalaenu pikendamiseks/refinantseerimiseks. Juhtkonna hinnangul on selle saavutamine väga tõenäoline.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	16 494	16 494	0	
Võlad töövõtjatele	2 811	2 811	0	11
Maksuvõlad	16 410	16 410	0	4
Muud võlad	2 900	2 900	0	
Intressivõlad	639	639	0	12
Muud viitvõlad	2 261	2 261	0	12
Tagatisrahad	13 363	13 363	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	51 978	51 978	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	14 401	14 401	0	
Võlad töövõtjatele	2 401	2 401	0	11
Maksuvõlad	12 245	12 245	0	4
Muud võlad	12 105	12 105	0	
Intressivõlad	10 275	10 275	0	12
Muud viitvõlad	1 830	1 830	0	12
Tagatisrahad	13 363	13 363	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	54 515	54 515	0	

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Töötasude kohustis	1 739	1 695	
Puhkusetasude kohustis	1 072	706	
Kokku võlad töövõtjatele	2 811	2 401	10

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	639	639	0	10
Muud viitvõlad	2 261	2 261	0	10
Kokku muud võlad	2 900	2 900	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	10 275	10 275	0	10
Muud viitvõlad	1 830	1 830	0	10
Kokku muud võlad	12 105	12 105	0	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	10 006 585	9 684 331
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 501 646	2 421 083
Kokku tingimuslikud kohustised	12 508 231	12 105 414

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Vastavalt OÜ PalmGrupp põhikirjale on osakapitali nominaalväärtus 2556 eurot.		

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	964 128	933 136
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	964 128	933 136
Kokku müügitulu	964 128	933 136
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parklatulu	618 538	611 586
Renditulu	138 906	120 372
Kommunaaltulud	206 418	198 142
Muud tulud	266	3 036
Kokku müügitulu	964 128	933 136

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Juhtimisteenus	27 903	6 902
Muud	111	656
Kokku muud äritulud	28 014	7 558

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-271 291	-247 654
Energia	-100 439	-96 827
Elektrienergia	-82 859	-79 638
Soojusenergia	-17 580	-17 189
Kinnisvara arendusega seotud kulud	-7 140	-19 226
Hoolduskulud	-8 128	-1 309
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-386 998	-365 016

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	-7 328	-6 783
Mitmesugused bürookulud	-15 289	-31 714
Lähetuskulud	-469	-568
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 782	-2 735
Pangateenused	-471	-123
Autoga seotud kulu	-19 374	-18 028
Konsultatsiooniteenus	-181 348	-12 000
Laenulepingu muutmise tasu	0	-4 691
Auditorteenuse tasu	-1 830	-1 830
Muud	-13 265	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-245 156	-78 472

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-19 974	-19 904
Sotsiaalmaksud	-6 266	-6 517
Kokku tööjõukulud	-26 240	-26 421
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-200 000	-60 000	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-82	
Põhivara tagstamise kahju	0	0	
Kokku muud ärikulud	-200 000	-60 082	

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-114 936	-118 725
Intressikulu diskonteeritud kohustuselt	0	-80 428
Kokku intressikulud	-114 936	-199 153

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu laenudelt	172 395	187 110
Intressitulu hoiustelt	5	33
Laenu allahindluse tühistamine	212 925	323 257
Kokku muud finantstulud ja -kulud	385 325	510 400

Lisa 23 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	266 614	66 654
Kokku	0	0	266 614	66 654

Lisa 24 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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	32	0	32	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 613 097	298	5 159 231	258

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	640	0	620	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	406 508	818 835	206 423	808 634

Nõuete all kajastatakse laenu nõudeid 4 365 742 (2017.a. 3 739 641) eurot, (lisa 5) ja intressinõudeid 846 002 (2017.a.1 086 783 eurot, (lisa 5) ja müüdid teenuste eest olevaid nõudeid 401 385 (2017.a. 332 839) eurot.

Kohustuste all kajastatakse võlga teenuste eest 298 (2017.a.258). (lisa 10)

Müügi all kajastatakse juhtimisteenust 27 902 (2017.a. 6 902) eurot (lisa 16), parklatulu 618 538 (2017.a.611 586) eurot (lisa 15), intressitulu 172 395 (2017.a. 187 110) eurot (lisa 22) ja muud tulu (2017.a.3 036) eurot.

Ostude all kajastatakse 211 518(2017.a. 194 423) eurot renditeenust ja teenuste ostu 194 990(2017.a. 12620) eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.07.2019

Osaühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO ROKK	Juhatuse liige	17.07.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PalmGrupp OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud PalmGrupp OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 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 olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi 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 realistiik 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 auditiprotseduureid 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, vääresitiste 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 märkimisväärt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
18. juuli 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	18.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 105 414
Aruandeaasta kasum (kahjum)	402 818
Kokku	12 508 232
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 508 232
Kokku	12 508 232

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	964128	100.00%	Jah

Sidevahendid

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