

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing PalmGrupp

registrikood: 10901460

tänava/talu nimi, Aia tn 3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10111

telefon: +372 6271260

faks: +372 6271262

e-posti aadress: kaire.roose@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	14
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 12 Muud võlad	16
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 14 Osakapital	17
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Muud äritulud	17
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Muud ärikulud	19
Lisa 21 Intressikulud	19
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 23 Tulumaks	19
Lisa 24 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeauditiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

OÜ PalmGrupp tegevusalaks on kinnisvara haldus ja arendus.

Aruande perioodi müügitulu oli 933 136 (2016.a. 902 154) eurot. OÜ PalmGrupp teenis 2017.aastal puhaskasumit 652 633 (2016.a. 711 297) eurot.

OÜ-s PalmGrupp oli aruandeaastal 5 töötajat, kellele arvestati töötasu koos kaasnevate maksudega 26 421 (2016.a. 30 745) eurot, Juhatuse liikmele tasu ei makstud. (2016.a. 4 669) eurot.

Finantsnäitajad:

(31.detsembri seisuga)

	2017	2016
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	2,04	0,10
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0,72	0,68
Omakapital võlakohustustest (omakapital/ kohustised)	2,59	2,09
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvarad)	0,04	0,04
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	0,05	0,06
Müübikäibe rentaablus (puhaskasum/müügikäive)	0,70	0,79
Võlakordaja (kohustised/kogu passiva)	0,28	0,33

2018.aastal uusi investeeringuid planeeritud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	93 457	193 964	2
Nõuded ja ettemaksud	355 007	325 387	3
Kokku käibevarad	448 464	519 351	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	4 826 392	5 250 751	3
Kinnisvarainvesteeringud	11 500 000	11 560 000	6
Materiaalsed põhivarad	4 789	7 452	7
Kokku põhivarad	16 331 181	16 818 203	
Kokku varad	16 779 645	17 337 554	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	165 006	4 752 791	9
Võlad ja ettemaksud	54 515	221 809	10
Kokku lühiajalised kohustised	219 521	4 974 600	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 451 898	0	9
Võlad ja ettemaksud	0	640 747	10
Kokku pikaajalised kohustised	4 451 898	640 747	
Kokku kohustised	4 671 419	5 615 347	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 452 781	11 008 098	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	652 633	711 297	
Kokku omakapital	12 108 226	11 722 207	
Kokku kohustised ja omakapital	16 779 645	17 337 554	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	933 136	902 154	15
Muud äritulud	7 558	289 935	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-365 016	-408 864	17
Mitmesugused tegevuskulud	-78 472	-59 562	18
Tööjõukulud	-26 421	-30 745	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 663	-2 779	7
Muud ärikulud	-60 082	-180	20
Ärikasum (kahjum)	408 040	689 959	
Intressikulud	-199 153	-141 537	21
Muud finantstulud ja -kulud	510 400	162 875	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	719 287	711 297	
Tulumaks	-66 654	0	23
Aruandeaasta kasum (kahjum)	652 633	711 297	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	408 040	689 959	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 663	3 245	7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	180	
Muud korrigeerimised	60 000	-280 000	6
Kokku korrigeerimised	62 663	-276 575	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-329 620	-283 339	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 373	-3 002	
Laekunud intressid	34	280	
Makstud intressid	-109 111	-122 896	
Kokku rahavood äritegevusest	35 379	4 427	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	466	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	466	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksud	-135 886	-144 450	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-135 886	-144 450	
Kokku rahavood	-100 507	-139 557	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	193 964	333 521	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-100 507	-139 557	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	93 457	193 964	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 556	256	11 008 098	11 010 910
Aruandeaasta kasum (kahjum)			711 297	711 297
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

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PalmGrupp 2017.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 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 hoiuiseid 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 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 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
Muu materiaalne põhivara	5

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 usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mis võivad konkreetset (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 maksimisega 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:

- omanikke; (ettevõttel on üks 100%-st juriidilisest isikust omanik)
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	3	3
Arvelduskontod	93 454	193 961
Kokku raha	93 457	193 964

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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
Laenu nõuded	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	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	324 830	324 830	0	
Muud nõuded	5 250 783	32	5 250 751	5
Laenu nõuded	3 398 835	32	3 398 803	
Intressinõuded	1 851 948	0	1 851 948	
Ettemaksed	525	525	0	
Tulevaste perioodide kulud	525	525	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 576 138	325 387	5 250 751	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	180 282
Käibemaks	10 231	9 623
Üksikisiku tulumaks	550	505
Erisoodustuse tulumaks	209	183
Sotsiaalmaks	1 153	839
Kohustuslik kogumispension	43	41
Töötuskindlustusmaksed	59	49
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 245	191 522

Vt.Lisa 10 (Võlad ja ettemaksed)

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	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	3,24
Laenunõuded	3 952 566	32	3 952 534		
Laenude allahindlus	-212 925	0	-212 925		24
Intressinõuded	1 086 783	0	1 086 783	EUR	3,24
Kokku muud nõuded	4 826 424	32	4 826 392		

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laenunõuded	3 398 835	32	3 398 803	EUR	3,24
Laenunõuded	3 935 017	32	3 934 985		
Laenude allahindlus	-536 182	0	-536 182		24
Intressinõuded	1 851 948	0	1 851 948	EUR	3,24
Kokku muud nõuded	5 250 783	32	5 250 751		

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 991 490 eurot, intress 1,5% + 6 EURIBOR, tähtaeg 31.12.2020

(Laen on kajastatud korrigeeritud väärtuses, laenu nominaalväärtus on 1 204 415 eurot).

Pikaajaline laen 221 256 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2020

Pikaajaline laen 200 000 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2019

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	
31.12.2015	11 280 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	280 000
31.12.2016	11 560 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-60 000
31.12.2017	11 500 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	731 958	708 593
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-292 534	-274 161

Kinnivarainvesteeringu hindamisel sõltumatute ekspertide poolt on 2017.aasta hinnangus kasutatud võrdlusmeetodi ja jäägimeetodi tulemuste kombineeritud kaalutud keskmist hinda. Sealjuures on arvestatud võrdlusmeetodi osakaaluks 40 % ja jäägimeetodi osakaaluks 60 %. Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse 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. Jäägimeetodil vaadeldakse kinnistu väärtust lähtuvalt selle arenduspotentsiaalset kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit, et ajaldada hoone ehituseks tehtavad kulutused ja potentsiaalne renditulu üüritavatelt pindadelt. Aruandeaastal on kinnisvarainvesteeringu hindamisel jäägimeetodi alusel arvestatud rahavoo tulude perioodiks 9+1 aastat, (kapitalisatsioonimäärade rakendatakse rahavooperioodi lõpus objekti eeldusliku müügi korral), diskontomääraks 11,5% ning kapitalisatsioonimääraks 7,5%.

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	
31.12.2015					
Soetusmaksumus	12 137	2 360	14 497	5 494	19 991
Akumuleeritud kulum	-8 360	-367	-8 727	-387	-9 114
Jääkmaksumus	3 777	1 993	5 770	5 107	10 877
Amortisatsioonikulu	-1 653	-577	-2 230	-549	-2 779
Müügid	0	-646	-646	0	-646
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

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2017	2016
Masinad ja seadmed	0	466
Muud masinad ja seadmed	0	466
Kokku	0	466

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

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016
Kasutusrendikulu	17 000	17 061
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	9 540	10 217
1-5 aasta jooksul	0	23 924

PalmGrupp OÜ kasutusrendikulust 2017 a. oli auto kasutusrent 10 217 (2016.a 10 019) eurot ja ruumide rent 6 783 (2016.a. 7 042) eurot. 06.11.2013 sõlmiti SEB Liisig AS-ga auto kasutusrendi leping kestvusega 5 aastat.

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud 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				
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Bank DnB Nord A/S	4 752 791	4 752 791			2,5%+ 6 kuu Euribor	EUR	30.09.2017
Lühiajalised laenud kokku	4 752 791	4 752 791					
Laenukohustised kokku	4 752 791	4 752 791					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Maa	11 500 000	11 560 000

Kokku	11 500 000	11 560 000
--------------	-------------------	-------------------

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

1. Laenusaja laenukatekordaja peab olema vähemalt 1,1 ja püsib sellel tasemel kogu lepingu kehtivuse perioodil.

Laenukatekordajaks loetakse aruandeperioodi EBITDA-d (tulud enne intresside, finantskulude ja amorisatsiooni mahaarvamist), mis on jaotatud aruandeperioodi jooksul maksmisele kuuluvate võlakohustustega. 2. Laenusaja kohustub tagama, et laenusaja 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 11 500 000 (2016.a. 11 560 000) eurot.

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

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	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	
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	14 941	14 941	0	
Võlad töövõtjatele	2 639	2 639	0	11
Maksuvõlad	191 522	191 522	0	4
Muud võlad	643 182	2 435	640 747	
Intressivõlad	660	660	0	12
Dividendivõlad	640 747	0	640 747	12,24
Muud viitvõlad	1 775	1 775	0	12
Tagatisrahad	10 272	10 272	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	862 556	221 809	640 747	

2017. aastal dividendivõlga ei olnud. Dividendivõlg tasaarveldati laenuõudega.

2016.aasta aruandes on dividendivõlad kajastatud diskonteeritult, diskontomääraga 3 % ning 5 aastase perioodiga, kohustuse nominaalväärtus on 721 166 eurot.

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Töötasude kohustis	1 695	1 394	
Puhkusetasude kohustis	706	1 245	
Kokku võlad töövõtjatele	2 401	2 639	10

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud 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	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	660	660	0	10
Dividendivõlad	640 747	0	640 747	10,24
Muud viitvõlad	1 775	1 775	0	10
Kokku muud võlad	643 182	2 435	640 747	

2017. aastal dividendivõlga ei olnud. Dividendivõlg tasaarveldati laenuõudega.

2016. aasta aruandes on dividendivõlad kajastatud diskonteeritult, diskontomääraga 3 % ning 5 aastase perioodiga, kohustuse nominaalväärtus on 721 166 eurot.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	9 684 331	9 375 516
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 421 083	2 343 879
Kokku tingimuslikud kohustised	12 105 414	11 719 395

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Vastavalt OÜ PalmGrupp põhikirjale on osakapitali nominaalväärtus 2556 eurot.		

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	933 136	902 154	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	933 136	902 154	
Kokku müügitulu	933 136	902 154	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Parklatulu	611 586	587 961	24
Renditulu	120 372	120 632	
Kommunaaltulud	198 142	189 061	
Muud tulud	3 036	4 500	
Kokku müügitulu	933 136	902 154	

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	280 000
Juhtimisteenus	6 902	6 902
Muud	656	3 033
Kokku muud äritulud	7 558	289 935

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-247 654	-248 439
Energia	-96 827	-108 236
Elektrienergia	-79 638	-92 527
Soojusenergia	-17 189	-15 709
Kinnisvara arendusega seotud kulud	-19 226	-50 797
Hoolduskulud	-1 309	-1 392
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-365 016	-408 864

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	-6 783	-7 042
Mitmesugused bürookulud	-31 714	-23 415
Lähetuskulud	-568	-288
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 735	-2 387
Pangateenused	-123	-125
Autoga seotud kulu	-18 028	-13 685
Konsultatsiooniteenus	-12 000	-10 845
Laenulepingu muutmise tasu	-4 691	0
Auditiorteenusu tasu	-1 830	-1 775
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-78 472	-59 562

Lisa 19 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-19 904	-22 739
Sotsiaalmaksud	-6 517	-8 006
Kokku tööjõukulud	-26 421	-30 745
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-60 000	0	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	-82	0	
Põhivara tagstamise kahju	0	-180	
Kokku muud ärikulud	-60 082	-180	

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-118 725	-122 874
Intressikulu diskonteeritud kohustuselt	-80 428	-18 663
Kokku intressikulud	-199 153	-141 537

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu laenudelt	187 110	162 595
Intressitulu hoiustelt	33	280
Laenu allahindluse tühistamine	323 257	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	510 400	162 875

Lisa 23 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	266 614	66 654	0	0
Kokku	266 614	66 654	0	0

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

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	32	0	32	227 139
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 159 231	258	5 553 687	413 927

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	620	0	600	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	206 423	808 634	194 896	761 958

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	0	3 495

Nõuete all kajastatakse laenu nõudeid 3 739 641 (2016.a. 3398 835) eurot, (lisa 5) ja intressinõudeid 1 086 783 (2016.a. 1 851 948 eurot, (lisa 5) ja müüdüd teenuste eest olevaid nõudeid 332 839 (2016.a. 302 936) eurot.

Kohustuste all kajastatakse võlga teenuste eest 258 (2016.a. 319). (lisa 10)

Müügi all kajastatakse juhtimisteenust 6 902 (2016.a. 6 902) eurot (lisa 16), parklatulu 611 586 (2016.a.587 961) eurot (lisa 15), intressitul 187 110 (2016.a. 162 595) eurot (lisa 22) ja muud tulu 3036 (2016.a. 4 500) eurot.

Ostude all kajastatakse 194 423 (2016.a. 190 896) eurot renditeenust ja teenuste ostu 12 620 (2016.a. 4 600) eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2018

Osaühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO ROKK	Juhatuse liige	06.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PalmGrupp OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud PalmGrupp OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 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 2017 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) (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 lahknab 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 alusprintsiipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte liikvideerida 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 kusealast otsustust ja säilitame kusealase 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 auditiprotseduure 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, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjasepuutuvast 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 alusprintsiipi 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. 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
Ahtri 6a, 10151 Tallinn
6. juuni 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Osühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	06.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 452 781
Aruandeaasta kasum (kahjum)	652 633
Kokku	12 105 414
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 105 414
Kokku	12 105 414

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	933135	100.00%	Jah

Sidevahendid

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