

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing PalmGrupp

registrikood: 10901460

tänavatalu nimi, Aia 3/Vana-Viru 10
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	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Muud nõuded	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 12 Muud võlad	17
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 14 Osakapital	17
Lisa 15 Müügitulu	18
Lisa 16 Muud äritulud	18
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 19 Tööjõukulud	19
Lisa 20 Intressikulud	19
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 22 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

OÜ PalmGrupp tegevusalaks on kinnisvara haldus ja arendus.

Aruande perioodi müügitulu oli 796 547 (2013.a. 765 370) eurot. Müügitulu suurenes tänu rendipindade hinnatõusele ning ka parklatulu teeniti rohkem.

OÜ PalmGrupp teenis 2014.aastal puhaskasumit 484 005 (2013.a. 266 331) eurot.

OÜ-s PalmGrupp oli aruandeaastal 6 töötajat, kellele arvestati töötasu koos kaasnevate maksudega 21 864 (2013.a. 20 867) eurot, sealhulgas Juhatuse liikmele arvestatud tasu koos kaasnevate maksudega 6 166 (2013.a. 6 166) eurot.

Finantsnäitajad:

(31.detsembri seisuga)

	2014	2013
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	0,11	2,11
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0,65	0,64
Omakapital võlakohustustest (omakapital/ kohustused)	1,86	1,77
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvarad)	0,03	0,02
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	0,05	0,03
Müübikäibe rentaablus (puhaskasum/müügikäive)	0,61	0,35
Võlakordaja (kohustused/kogu passiva)	0,35	0,36

2015.aastal uusi investeeringuid planeeritud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	407 128	366 555	2
Nõuded ja ettemaksed	176 405	206 366	3
Kokku käibevara	583 533	572 921	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	5 058 052	4 709 711	3
Kinnisvarainvesteeringud	11 190 000	11 080 000	6
Materiaalne põhivara	6 206	5 704	7
Kokku põhivara	16 254 258	15 795 415	
Kokku varad	16 837 791	16 368 336	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 944 230	0	9
Võlad ja ettemaksed	256 651	271 201	10
Kokku lühiajalised kohustused	5 200 881	271 201	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	4 944 230	9
Võlad ja ettemaksed	687 293	687 293	10
Kokku pikaajalised kohustused	687 293	5 631 523	
Kokku kohustused	5 888 174	5 902 724	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 462 800	10 196 469	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	484 005	266 331	
Kokku omakapital	10 949 617	10 465 612	
Kokku kohustused ja omakapital	16 837 791	16 368 336	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	796 547	765 370	15
Muud äritulud	130 979	58 343	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-371 815	-459 210	17
Mitmesugused tegevuskulud	-45 938	-50 409	18
Tööjõukulud	-28 667	-27 213	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-976	-558	7
Muud ärikulud	-77	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	480 053	286 323	
Intressikulud	-156 353	-155 339	20
Muud finantstulud ja -kulud	148 884	135 347	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	472 584	266 331	
Tulumaks	11 421	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	484 005	266 331	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	480 053	286 323	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	976	558	7
Muud korrigeerimised	-110 000	-40 000	6,16
Kokku korrigeerimised	-109 024	-39 442	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	29 959	-184 047	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 083	1 359	
Laekunud intressid	543	458	
Makstud intressid	-156 397	-155 352	
Kokku rahavood äritegevusest	242 051	-90 701	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 478	-2 535	7
Antud laenud	-200 000	0	22
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-201 478	-2 535	
Kokku rahavood	40 573	-93 236	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	366 555	459 791	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	40 573	-93 236	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	407 128	366 555	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	10 363 572	10 366 384
Aruandeaasta kasum (kahjum)			266 331	266 331
31.12.2013	2 556	256	10 629 903	10 632 715
Vigade parandamise mõju			-167 103	-167 103
Korrigeeritud saldo 31.12.2013	2 556	256	10 462 800	10 465 612
Aruandeaasta kasum (kahjum)			484 005	484 005
31.12.2014	2 556	256	10 946 805	10 949 617

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PalmGrupp 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

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

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangule, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste 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.

Vigade korrigeerimine

Vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusele ja heale tavale kajastatakse majandustehinguid vastavalt toimumisele, sõltumata sellest, kas sellega seotud raha on laekunud või välja makstud.

Seondult sõlmitud üürilepinguga oli eelnevatel aastatel kajastamata üürilepingust tulenev siduv kohustus. Samas oli laenulepingu alusel kehtiv nõue kohustuse esitaja vastu.

Vastavalt kokkuleppele tasaarveldati tagasiulatuvalt kohustuse ulatuses nõuet.

Ülaltoodust tulenevalt korrigeeriti eelnevate perioodide jaotamata kasumit ning nõuete saldosisid.

Vastavad korrigeerimised tehti ka kasumi- ja omakapitali aruannetes ning lisades 3, 5, 13, 21, 22.

Lisarea nimetus	31.12.2013	Muutus	31.12.2013
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	4 881 897	-172 186	4 709 711
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	10 363 572	-167 103	10 196 469
Aruandeaasta kasum (kahjum)	271 414	-5 083	266 331

Raha

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

Nõuded ja 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 vähendamisenä.

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-aastasel 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 tööjõudlust 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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 kohustused, mis võivad konkreetselt (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmusest tulenevad kohustused, 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 suurust 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. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

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

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse 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; (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.

Bilansipäeva järgsed sündmused

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	3	3
Arvelduskontod	407 125	366 552
Kokku raha	407 128	366 555

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	176 014	176 014		
Ostjatelt laekumata arved	176 014	176 014		
Muud nõuded	5 058 086	34	5 058 052	
Laenunõuded	3 709 814	32	3 709 782	5
Intressinõuded	1 348 270		1 348 270	5
Viitlaekumised	2	2		
Ettemaksed	357	357		
Tulevaste perioodide kulud	357	357		
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 234 457	176 405	5 058 052	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	206 055	206 055		
Ostjatelt laekumata arved	206 055	206 055		
Muud nõuded	4 709 746	35	4 709 711	
Laenunõuded	3 509 814	32	3 509 782	5
Intressinõuded	1 199 929		1 199 929	5
Viitlaekumised	3	3		
Ettemaksed	276	276		
Tulevaste perioodide kulud	276	276		
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 916 077	206 366	4 709 711	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	180 282	191 703
Käibemaks	8 592	6 170
Üksikisiku tulumaks	593	544
Erisoodustuse tulumaks	206	132
Sotsiaalmaks	1 123	1 024
Kohustuslik kogumispension	49	43
Töötuskindlustusmaksed	74	74
Intress	0	5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	190 919	199 695

Lisa 10

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	3 709 814	32	3 709 782	3,22
Intressinõuded	1 348 270		1 348 270	3,22
Viitlaekumised	2	2		
Kokku muud nõuded	5 058 086	34	5 058 052	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	3 509 814	32	3 509 782	3,22
Intressinõuded	1 199 929		1 199 929	3,22
Viitlaekumised	3	3		
Kokku muud nõuded	4 709 746	35	4 709 711	

Antud laenud seotud osapooltele:

Pikaajaline laen 73 498 eurot, intress 5%, tähtaeg 31.12.2016.
Pikaajaline laen 716 416 eurot, intress 1,5% +6 EURIBOR, tähtaeg 01.01.2018
Pikaajaline laen 535 580 eurot, intress 5%, tähtaeg 01.01.2018
Pikaajaline laen 309 972 eurot, intress 1,5% + 6 EURIBOR, tähtaeg 31.12.2017
Pikaajaline laen 258 842 eurot, intress 5% + 12 EURIBOR, tähtaeg 31.12.2017
Pikaajaline laen 1 204 415 eurot, intress 1,5 + 6 EURIBOR, tähtaeg 01.01.2018
Pikaajaline laen 155 612 eurot, intress 5%, tähtaeg 31.12.2016
Pikaajaline laen 255 447 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2017
Pikaajaline laen 200 000 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2019

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	11 040 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	40 000
31.12.2013	11 080 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	110 000
31.12.2014	11 190 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	625 527	590 430
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-244 301	-340 168

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel sõltumatute ekspertide poolt on 2014.aasta hinnangus kasutatud võrdlusmeetodi ja jäägimeetodi tulemuste kombineeritud kaalutud keskmist hinda. Sealjuures on arvestatud võrdlusmeetodi osakaaluks 40 % ja jäägimeetodi osakaaluks 60 %. Seda põhjusel, et kuna võimalikult sarnaste hoonestamata kinnistutega on tehinguid olnud pigem vähe ning antud turusituatsioonis on ehitusõiguse väärtus suhteliselt suures ulatuses varieeruv. Samuti on seni arendustegevus olnud väheaktiivne ja maaturul on mh toimunud spekulatiivseid tehinguid, mille puhul ostja ei ole lähtunud mitte soovist arendada, vaid tegemist on olnud pigem ideega teenida maa võimaliku hinnatõusu arvelt. Jäägimeetodil leitud tulemus on seega enam kooskõlas arendaja arusaamadega turul toimuvast.

Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud ei sisalda edasimüüdud kommunaalteenuste kulusid.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012					
Soetusmaksumus	6 100		6 100	2 748	8 848
Akumuleeritud kulum	-5 121		-5 121	0	-5 121
Jääkmaksumus	979		979	2 748	3 727
Ostud ja parendused	2 535		2 535		2 535
Amortisatsioonikulu	-558		-558	0	-558
31.12.2013					
Soetusmaksumus	8 635		8 635	2 748	11 383
Akumuleeritud kulum	-5 679		-5 679	0	-5 679
Jääkmaksumus	2 956		2 956	2 748	5 704
Ostud ja parendused	645	833	1 478		1 478
Amortisatsioonikulu	-930	-46	-976		-976
31.12.2014					
Soetusmaksumus	9 280	833	10 113	2 748	12 861
Akumuleeritud kulum	-6 609	-46	-6 655	0	-6 655
Jääkmaksumus	2 671	787	3 458	2 748	6 206

Muu materiaalse põhivarana kajastatakse kunstiväärtust, mida ei amortiseerita.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	16 415	16 255
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2014	31.12.2013
12 kuu jooksul	9 829	9 641
1-5 aasta jooksul	44 160	53 989

PalmGrupp OÜ kasutusrendikulust 2014 a. oli auto kasutusrent 9 641 (2013.a 9 443) eurot ja ruumide rent 6 774 (2013.a. 6 812) eurot. 06.11.2013 sõlmiti SEB Liisig AS-ga auto kasutusrendi leping kestvusega 5 aastat.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Bank DnB Nord A/S	4 944 230	4 944 230			2,75%+ 6 kuu Euribor	EUR	30.09.2015
Lühiajalised laenud kokku	4 944 230	4 944 230					
Laenukohustused kokku	4 944 230	4 944 230					
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Bank DnB Nord A/S	4 944 230		4 944 230		2,75%+ 6 kuu Euribor	EUR	30.09.2015
Pikaajalised laenud kokku	4 944 230		4 944 230				
Laenukohustused kokku	4 944 230		4 944 230				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Maa	11 190 000	11 080 000
Kokku	11 190 000	11 080 000

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

1. Laenusaja 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. 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 11 190 000 (2013.a. 11 080 000) eurot.

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

Ettevõtte juhatus on bilansipäeva järgselt alustanud Bank DnB Nord A/S-ga läbirääkimisi laenu pikendamiseks ning laenu tähtaja pikendamine on tõenäoline.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	15 851	15 851		
Võlad töövõtjatele	3 772	3 772		11
Maksuvõlad	190 919	190 919		4
Muud võlad	723 698	36 405	687 293	
Intressivõlad	807	807		12
Dividendivõlad	721 166	33 873	687 293	12,22
Muud viitvõlad	1 725	1 725		12
Tagatisrahad	9 704	9 704		
Kokku võlad ja ettemaksed	943 944	256 651	687 293	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	22 248	22 248		
Võlad töövõtjatele	3 197	3 197		11
Maksuvõlad	199 695	199 695		4
Muud võlad	723 756	36 463	687 293	
Intressivõlad	851	851		12
Dividendivõlad	721 166	33 873	687 293	12,22
Muud viitvõlad	1 739	1 739		12
Tagatisrahad	9 598	9 598		
Kokku võlad ja ettemaksed	958 494	271 201	687 293	

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Töötasude kohustus	1 176	1 104	
Puhkusetasude kohustus	2 596	2 093	
Kokku võlad töövõtjatele	3 772	3 197	10

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	807	807		10
Dividendivõlad	721 166	33 873	687 293	10
Muud viitvõlad	1 725	1 725		10
Kokku muud võlad	723 698	36 405	687 293	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	851	851		10
Dividendivõlad	721 166	33 873	687 293	10
Muud viitvõlad	1 739	1 739		10
Kokku muud võlad	723 756	36 463	687 293	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	8 757 444	8 265 612
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	2 189 361	2 197 188
Kokku tingimuslikud kohustused	10 946 805	10 462 800

PalmGrupp OÜ-l on pooleli kohtuvaidlus Salokeskus OÜ-ga, viimase nõudes kinnisasjale juurdepääsu õiguse määramiseks ja kinnistusraamatusse vastava märkuse kandmise nõusoleku saamiseks.

Kohtuvaidlusega ei kaasne rahalisi nõudmisi vastaspoolte suhtes ning ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole vaja moodustada eraldi kohustuste täitmiseks.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Vastavalt OÜ PalmGrupp põhikirjale on osakapitali nominaalväärtus 2556 eurot.

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	796 547	765 370
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	796 547	765 370
Kokku müügitulu	796 547	765 370
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parklatulu	506 207	473 447
Renditulu	119 320	116 983
Kommunaaltulud	171 020	174 940
Kokku müügitulu	796 547	765 370

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	110 000	40 000	6
Juhtimisteenus	6 902	6 902	
Muud	14 077	11 441	
Kokku muud äritulud	130 979	58 343	

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-211 752	-244 491
Energia	-108 204	-111 477
Elektrienergia	-88 601	-90 313
Soojusenergia	-19 603	-21 164
Kinnisvara arendusega seotud kulud	-51 124	-102 505
Hoolduskulud	-735	-737
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-371 815	-459 210

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	-6 774	-6 812
Mitmesugused bürookulud	-17 041	-16 885
Lähetuskulud	-403	-734
Koolituskulud	-149	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 163	-360
Pangateenused	-125	-1 229
Autoga seotud kulu	-15 318	-12 941
Konsultatsiooniteenus	-4 965	-11 448
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-45 938	-50 409

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-21 864	-20 867
Sotsiaalmaksud	-6 803	-6 346
Kokku tööjõukulud	-28 667	-27 213
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	6	6

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-156 353	-155 339
Kokku intressikulud	-156 353	-155 339

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	148 341	134 886	22
Intressitulu hoiustelt	543	461	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	148 884	135 347	

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	32	255 647	32	255 647
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 213 361	465 856	4 895 572	465 793

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud
Emaettevõtja	500		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	199 431	654 548	200 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		6 902	
2013	Ostud	Müügid	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		189 716	608 334
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0	6 902

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	4 602	4 602

Nõuete all kajastatakse laenu nõudeid 3 709 782 (2013.a. 3 509 782) eurot, (lisa 5) ja intressinõudeid 1 348 270 (2013.a. 1 199 929 eurot, (lisa 5) ja müüdüd teenuste eest olevaid nõudeid 155 309 (2013.a. 185 861) eurot.

Kohustuste all kajastatakse võlga teenuste eest 337 (2013.a. 274) eurot ja dividendivõlga 721 166 (2013.a. 721 166) eurot. (lisa 10)

Müügi all kajastatakse juhtimisteenust 6 902 (2013.a. 6 902) eurot, müügitulu 506 207 (2013.a. 473 448) eurot ja intressitulu 148 341 (2013.a. 134 886, (lisa 21) eurot. Ostude all kajastatakse 199 431 (2013.a. 189 716) eurot renditeenust ja teenuste ostu 500 eurot (2013.a. 0).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2015

Osaühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO ROKK	Juhatuse liige	04.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Palmgrupp osanikule

Oleme auditeerinud OÜ Palmgrupp raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Bilansis kajastatud pikaajalised nõuded sisaldavad summas 1 538 tuhat eurot tagatiseta laenu- ja intressinõuet seotud isiku vastu. Auditi käigus ei saanud me piisavat kindlust veendumaks, et selle nõude väärtus ei ole vähenenud ja et nõuet ei pea alla hindama. Juhul, kui allahindlus on vajalik, väheneks allahindluse summa võrra aruandeaasta tulem ja omakapital. Samasisuline märkus oli ka 2013.a aastaaruande kohta koostatud audiitori aruandes.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt OÜ Palmgrupp finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/
Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486
Grant Thornton Rimeess OÜ
Tegevusluba nr 3
Tallinn
5. juuni 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	05.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 462 800
Aruandeaasta kasum (kahjum)	484 005
Kokku	10 946 805
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 946 805
Kokku	10 946 805

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	796547	100.00%	Jah

Sidevahendid

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