

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing PalmGrupp

registrikood: 10901460

**tänava/talu nimi, Aia 3/Vana-Viru 10
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	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Laenukohustused	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 13 Muud võlad	16
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 15 Osakapital	16
Lisa 16 Müügitulu	17
Lisa 17 Muud äritulud	17
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 20 Tööjõukulud	18
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 22 Seotud osapooled	18
Lisa 23 Sündmused pärast bilansipäeva	20

Tegevusaruanne

OÜ PalmGrupp põhitegevusalaks on kinnis- ja vallasvara haldamine, ost, müük, vahendus, rentimine ja üürimine. Aruandeaasta lõpuks oli PalmGrupis 6 töötajat. Kinnisvarainvesteeringutelt saadud müügitulu oli 686 356 euri.

2012 a. jätkati kinnisvara arendamist. 20.03.2012 kirjutati alla arendatava keskuse ankurrentnikuga rendileping. Kinnisvara arendamist jätkatakse ka 2013 aastal. 15. märts 2013 sõlmiti hotelliketiga kavatsuste protokoll 110 hotellitoota opereerimiseks. Käivad veel läbirääkimised täiendava 110 hotellitoota opereerimise kohta.

Juhatus koosneb ühest isikust, juhatuse liikmele tasu ei makstud. Firma majandustegevust korraldab ja juhib juhatus.

Keskmine töötajate arv oli 6 ja palkade kogusumma 20 469 euri.

Firma jätkab tegevust 2013. majandusaastal.

Ettevõtte majandustegevust iseloomustavad finantssuhtarvud

	2012	2011
Maksevõime tase = käibevarad/lühiajalised kohustused	0,09	0,17
Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum/omakapital	0,02	0,05
Müügikäibe puhasrentaablus = puhaskasum/müügikäive	0,34	0,73
Võlakordaja = kohustused/kogupassiva	0,37	0,37

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	459 791	285 006	2
Nõuded ja ettemaksud	22 315	629 750	3
Kokku käibevara	482 106	914 756	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksud	4 741 928	4 075 395	3
Kinnisvarainvesteeringud	10 930 000	10 920 000	7
Materiaalne põhivara	3 727	4 853	8
Kokku põhivara	15 675 655	15 000 248	
Kokku varad	16 157 761	15 915 004	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 944 230	4 944 230	10
Võlad ja ettemaksud	269 854	260 749	11
Kokku lühiajalised kohustused	5 214 084	5 204 979	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksud	687 293	687 293	11
Kokku pikaajalised kohustused	687 293	687 293	
Kokku kohustused	5 901 377	5 892 272	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	15
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 019 920	9 561 876	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	233 652	458 044	
Kokku omakapital	10 256 384	10 022 732	
Kokku kohustused ja omakapital	16 157 761	15 915 004	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	686 356	627 753	16
Muud äritulud	20 475	243 876	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-363 862	-292 746	18
Mitmesugused tegevuskulud	-37 547	-47 563	19
Tööjõukulud	-27 400	-27 911	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 126	-1 156	8
Ärikasum (kahjum)	276 896	502 253	
Finantstulud ja -kulud	-43 244	-44 209	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	233 652	458 044	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	233 652	458 044	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	276 896	502 253	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 126	1 156	8
Muud korrigeerimised	-10 000	-233 800	7
Kokku korrigeerimised	-8 874	-232 644	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-129 424	-150 148	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	9 484	-7 731	
Laekunud intressid	49 699	1 356	
Makstud intressid	-197 513	-215 817	
Kokku rahavood äritegevusest	268	-102 731	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1 524	
Antud laenude tagasimaksud	174 517	30 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	174 517	28 476	
Kokku rahavood	174 785	-74 255	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	285 006	359 261	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	174 785	-74 255	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	459 791	285 006	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	9 561 876	9 564 688
Aruandeaasta kasum (kahjum)			458 044	458 044
31.12.2011	2 556	256	10 019 920	10 022 732
Aruandeaasta kasum (kahjum)			233 652	233 652
31.12.2012	2 556	256	10 253 572	10 256 384

Vastavalt OÜ PalmGrupp põhikirjale on osakapitali nominaalväärtus 2556 euri.(Lisa 15)

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PalmGrupp 2012. 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 printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel „Muud äritulud“.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 euri.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjekti 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
Ehitised ja rajatised	25
Tootmiseseadmed	10
Muud masinad ja seadmed	8
Muu inventar ja IT seadmed	5

Maad ja kunstiväärtusi ei amotiseerita.

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

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad.

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on tekkinud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna sõltumatute ekspertide hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Tingimuslikuks kohustuseks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerimise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2006 kehtis maksumäär 23/77 ning kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	3	3
Arvelduskontod	459 788	285 003
Kokku raha	459 791	285 006

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	21 869	21 869			4
Ostjatelt laekumata arved	21 869	21 869			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	56	56			5
Muud nõuded	4 741 960	32	4 741 928		6
Laenuõuded	3 676 917	32	3 676 885		
Intressinõuded	1 065 043		1 065 043		
Ettemaksed	358	358			
Tulevaste perioodide kulud	358	358			
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 764 243	22 315	4 741 928		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	314 650	314 650			4
Ostjatelt laekumata arved	314 650	314 650			
Muud nõuded	4 389 752	314 357	4 075 395		6
Laenuõuded	3 428 883	248 047	3 180 836		
Intressinõuded	960 869	66 310	894 559		
Ettemaksed	743	743			
Tulevaste perioodide kulud	478	478			
Muud makstud ettemaksed	265	265			
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 705 145	629 750	4 075 395		

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	21 869	314 650	3
Kokku nõuded ostjate vastu	21 869	314 650	
	2012	2011	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-4 797	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	4 797	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	0	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	191 703	0	191 703
Käibemaks	0	7 336	0	6 828
Üksikisiku tulumaks	0	575	0	562
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	42
Sotsiaalmaks	0	1 015	0	1 042
Kohustuslik kogumispension	0	24	0	21
Töötuskindlustusmaksed	0	73	0	82
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	56	0	0	433
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	56	200 726	0	200 713

Lisa 3,11

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenuõuded	3 676 917	32	3 676 885		3
Intressinõuded	1 065 043		1 065 043		3
Kokku muud nõuded	4 741 960	32	4 741 928		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenuõuded	3 428 883	248 047	3 180 836		3
Intressinõuded	960 869	66 310	894 559		3
Kokku muud nõuded	4 389 752	314 357	4 075 395		

Antud laenud seotud osapooltele:

Pikaajaline laen 73 498 euri, intress 5%, tähtaeg 31.12.2016.

Pikaajaline laen 716 416 euri, intress 1,5% +6 EURIBOR, tähtaeg 30.07.2015

Pikaajaline laen 535 580 euri, intress 10%, tähtaeg 01.01.2016

Pikaajaline laen 309 971 euri, intress 1,5% + 6 EURIBOR, tähtaeg 30.07.2015

Pikaajaline laen 258 842 euri, intress 7% + 12 EURIBOR, tähtaeg 31.12.2015

Pikaajaline laen 1 204 415 euri, intress 1,5 + 6 EURIBOR, tähtaeg 30.07.2015

Pikaajaline laen 155 612 euri, intress 5%, tähtaeg 31.12.2015

Pikaajaline laen 422 550 euri, intress 3%, tähtaeg 31.12.2017

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	10 686 200
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	233 800
31.12.2011	10 920 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 000
31.12.2012	10 930 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	536 063	495 566
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-261 420	-192 707

20.03.2012 kirjutati alla Palmgrupp OÜ ja arendatava keskuse ankurrentnikuga rendileping.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	4 576	4 576	2 748	7 324
Akumuleeritud kulum	-2 839	-2 839	0	-2 839
Jääkmaksumus	1 737	1 737	2 748	4 485
Ostud ja parendused	1 524	1 524	0	1 524
Muud ostud ja parendused	1 524	1 524	0	1 524
Amortisatsioonikulu	-1 156	-1 156	0	-1 156
31.12.2011				
Soetusmaksumus	6 100	6 100	2 748	8 848
Akumuleeritud kulum	-3 995	-3 995	0	-3 995
Jääkmaksumus	2 105	2 105	2 748	4 853
Amortisatsioonikulu	-1 126	-1 126	0	-1 126
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

Muu materiaalse põhivara all kajastatakse kunstiväärtust, mida ei amortiseerita.

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	8 114	8 039
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	1 245	1 690

PalmGrupp OÜ kasutusrendikulust 2012 a. oli auto kasutusrent 1801 euro ja ruumide rent 6313 euro. 2011 a. oli 1782 euro auto kasutusrent ja 6257 euro ruumide rent.

01.12.2012 pikendati Hansa Liising AS-ga auto kasutusrendi lepingut kuni 30.11.2013. a.

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud 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	30.09.2013
Lühiajalised laenud kokku	4 944 230	4 944 230					
Laenukohustused kokku	4 944 230	4 944 230					
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud 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	30.09.2012
Lühiajalised laenud kokku	4 944 230	4 944 230					
Laenukohustused kokku	4 944 230	4 944 230					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Maa	10 930 000	10 920 000
Kokku	10 930 000	10 920 000

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

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

Pangaga on plaanis laenu pikendamise osas läbirääkimisi alustada 3. kvartalis. Arvestades eelkõikuleppeid, on juhtkond arvamisel, et laenu pikendamine on väga tõenäoline.

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 euri. Nimetatud kinnistute bilansiline väärtus on 10 930 000 euri.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksud (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	19 817	19 817			
Võlad töövõtjatele	3 275	3 275			12
Maksuvõlad	200 726	200 726			5
Muud võlad	723 648	36 355	687 293		13
Intressivõlad	864	864			
Dividendivõlad	721 166	33 873	687 293		
Muud viitvõlad	1 618	1 618			
Tagatisrahad	9 681	9 681			
Kokku võlad ja ettemaksud	957 147	269 854	687 293		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 868	14 868			
Võlad töövõtjatele	2 403	2 403			12
Maksuvõlad	200 713	200 713			5
Muud võlad	724 110	36 817	687 293		13
Intressivõlad	1 261	1 261			
Dividendivõlad	721 166	33 873	687 293		
Muud viitvõlad	1 683	1 683			
Tagatisrahad	5 948	5 948			
Kokku võlad ja ettemaksud	948 042	260 749	687 293		

Lisa 12 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Võlad töövõtjatele	1 403	1 327	
Puhkuse reserv	1 872	1 076	
Kokku võlad töövõtjatele	3 275	2 403	11

Lisa 13 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	864	864			
Dividendivõlad	721 166	33 873	687 293		
Muud viitvõlad	1 618	1 618			
Kokku muud võlad	723 648	36 355	687 293		11

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	1 261	1 261			
Dividendivõlad	721 166	33 873	687 293		
Muud viitvõlad	1 683	1 683			
Kokku muud võlad	724 110	36 817	687 293		11

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	8 100 322	7 915 737
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	2 153 250	2 104 183
Kokku tingimuslikud kohustused	10 253 572	10 019 920

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Vastavalt OÜ PalmGrupp põhikirjale on osakapitali nominaalväärtus 2556 euri.

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	686 356	627 753
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	686 356	627 753
Kokku müügitulu	686 356	627 753
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parklatulu	431 510	392 267
Renditulu	104 553	103 299
Kommunaaltulud	150 293	132 187
Kokku müügitulu	686 356	627 753

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	10 000	233 800
Juhtimisteenus	6 902	6 902
Muud	3 573	3 174
Kokku muud äritulud	20 475	243 876

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-234 755	-198 590
Energia	-88 530	-77 318
Elektrienergia	-66 847	-59 534
Soojusenergia	-21 683	-17 784
Kinnisvara arendusega seotud kulud	-39 637	-15 936
Hoolduskulud	-940	-902
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-363 862	-292 746

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	-6 313	-6 257
Mitmesugused bürookulud	-14 257	-16 664
Lähetuskulud	-1 572	-2 982
Riiklikud ja kohalikud maksud	-482	-336
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-4 797
Pangateenused	-2 218	-202
Autoga seotud kulu	-5 819	-4 517
Konsultatsiooniteenus	-6 886	-11 808
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-37 547	-47 563

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-20 469	-20 781
Sotsiaalmaksud	-6 931	-7 130
Kokku tööjõukulud	-27 400	-27 911
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	6	6

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	153 873	171 767
Intressitulu hoiustelt	1 295	1 356
Intressitulu laenudelt	152 578	170 411
Intressikulud	-196 860	-215 939
Intressikulu laenudelt	-196 831	-215 910
Muud intressikulud	-29	-29
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-257	-37
Kokku finantstulud ja -kulud	-43 244	-44 209

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

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	255 647	0	255 647
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 741 960	465 783	4 468 784	465 722
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	690	0	218 776	0

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	182 167	579 943	0	0	422 550	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	11 047	0	174 517	0	0
2011						
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	163 224	539 947	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	29 633	0	30 000	0	0

Nõuete all kajastatakse laenu nõudeid 3 676 917 ja intressinõudeid 1 065 043 euri ja müüdüd teenuste eest olevaid nõudeid 690 euri. 2011 a. oli laenu nõudeid 3 428 852 euri ja intressinõudeid 960 869 euri ja müüdüd teenuste eest olevaid nõudeid 297 839 euri.

Kohustuste all kajastatakse võlga teenuste eest 264 euri ja dividendivõlga 721 166 euri. 2011 a. oli dividendivõlg 721 166 euri ja võlg teenuste eest 203 euri.

Müügi all kajastatakse juhtimisteenust 6902 euri, müügitulu 431 510 euri ja intressitulu 152 578 euri. 2011 a. oli juhtimisteenust 6902 euri ja intressitulu 170 411 euri ja müügitulu 392 267 euri.

Ostude all kajastatakse 182 167 euri renditeenust. 2011 a. oli ostetud 5113 euri konsultatsiooni teenust ja 158 111 euri renditeenust.

Lisa 23 Sündmused pärast bilansipäeva

15. märts 2013 sõlmiti hotelliketiga kavatsuste protokoll 110 hotellitoota opereerimiseks. Käivad veel läbirääkimised täiendavalt 110 hotellitoota opereerimisest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2013

Osaühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO ROKK	Juhatuse liige	27.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Palmgrupp osanikule

Oleme auditeerinud OÜ Palmgrupp raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, 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.

Vandeauditiitori 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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks 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 alus

1. Bilansis seisuga 31. detsember 2012.a on kajastamata üürilepingust tulenev kohustus summas 167 tuh eurot, bilansis seisuga 31. detsember 2011.a on kajastamata kohustuse summa 154 tuh eurot. Samades summades peaks olema väiksemad ka omakapitalid vastavatel bilansipäevadel. Eelnimetatud kohustusega seonduvalt peaks nii aruandeperioodi kui 2011.a kasumid olema väiksemad 13 tuh euro võrra.
2. Bilansis kajastatud pikaajalised nõuded sisaldavad summas 1 488 tuh 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 2011.a aastaaruande kohta koostatud audiitori aruandes.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt OÜ Palmgrupp finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/
Janno Greenbaum

Vandeauditiitor nr 486
Grant Thornton Rimess OÜ
Tegevusluba nr 3
Tallinn
27. mai 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Osühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	27.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 019 920
Aruandeaasta kasum (kahjum)	233 652
Kokku	10 253 572
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 253 572
Kokku	10 253 572

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	686356	100.00%	Jah

Sidevahendid

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