

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

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: janno.rokk@palm.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Muud nõuded	11
Lisa 7 Ettemaksed	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 9 Materiaalne põhivara	13
Lisa 10 Kapitalirent	13
Lisa 11 Kasutusrent	14
Lisa 12 Laenukohustused	14
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 15 Muud võlad	16
Lisa 16 Saadud ettemaksed	16
Lisa 17 Osakapital	16
Lisa 18 Müügitulu	17
Lisa 19 Muud äritulud	17
Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 22 Tööjõukulud	18
Lisa 23 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 24 Seotud osapooled	19
Lisa 25 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 26 Sündmused pärast bilansipäeva	20

Tegevusaruanne

OÜ PalmGrupp põhitegevusalaks on kinnis- ja vallasvara haldamine, ost, müük, vahendus, rentimine ja üürimine. Aruandeaasta lõpuks oli PalmGrupis 5 töötajat. Kinnisvarainvesteeringutelt saadud müügitulu oli 11 674 735 krooni. 2010. majandusaastal tehti kinnisvara arendamisega seotud kulutusi 312 763 krooni eest. Samuti planeeritakse arendamisega teha kulutusi 2011. majandusaastal.

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

Keskmine töötajate arv oli 5 ja palkade kogusumma 325 602 krooni.

Firma jätkab tegevust 2011. majandusaastal.

	2010	2009
käibevarad		
Maksevõime tase= -----=	0,11	1,89
lühiajalised kohustused		
puhaskasum		
Omakapitali puhasrentaablus = ----- =	0,04	0,07
omakapital		
puhaskasum		
Müügikäibe puhasrentaablus= ----- =	0,59	0,90
müügikäive		
kohustused		
Võlakordaja = -----=	0,38	0,40
kogupassiva		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 621 220	11 873 410	2
Nõuded ja ettemaksud	4 023 091	1 828 945	3
Kokku käibevara	9 644 311	13 702 355	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksud	65 050 528	60 205 140	6
Kinnisvarainvesteeringud	167 202 697	165 800 000	8
Materiaalne põhivara	70 178	84 506	9
Kokku põhivara	232 323 403	226 089 646	
Kokku varad	241 967 714	239 792 001	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	77 360 389	2 325 391	12
Võlad ja ettemaksud	4 198 669	4 927 338	13
Kokku lühiajalised kohustused	81 559 058	7 252 729	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	79 090 081	12
Võlad ja ettemaksud	10 753 800	10 753 800	15
Kokku pikaajalised kohustused	10 753 800	89 843 881	
Kokku kohustused	92 312 858	97 096 610	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	17
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	142 651 392	132 919 282	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 959 464	9 732 109	
Kokku omakapital	149 654 856	142 695 391	
Kokku kohustused ja omakapital	241 967 714	239 792 001	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	11 674 735	10 836 527	18
Muud äritulud	1 514 142	7 633 777	19
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 666 943	-5 903 590	20
Mitmesugused tegevuskulud	-882 683	-1 387 360	21
Tööjõukulud	-441 427	-1 058 840	22
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-14 328	-14 328	9
Ärikasum (-kahjum)	7 183 496	10 106 186	
Finantstulud ja -kulud	-224 032	-374 077	23
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 959 464	9 732 109	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 959 464	9 732 109	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	7 183 496	10 106 186	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	14 328	14 328	9
Muud korrigeerimised	-1 402 697	-7 500 000	
Kokku korrigeerimised	-1 388 369	-7 485 672	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 213 869	147 152	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-98 799	-53 485	
Laekunud intressid	214 073	758 380	
Makstud intressid	-2 917 893	-4 345 908	
Makstud ettevõtte tulumaks	-170 126	-536 961	
Kokku rahavood äritegevusest	608 513	-1 410 308	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-4 425 000	-2 850 000	
Antud laenude tagasimaksed	2 075 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 350 000	-2 850 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	15 370 672	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 952 131	-1 728 602	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-103 572	-132 589	
Makstud dividendid	-455 000	-2 015 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 510 703	11 494 481	
Kokku rahavood	-6 252 190	7 234 173	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 873 410	4 639 237	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 252 190	7 234 173	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 621 220	11 873 410	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	132 919 282	132 963 282
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			9 732 109	9 732 109
31.12.2009	40 000	4 000	142 651 391	142 695 391
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			6 959 465	6 959 465
31.12.2010	40 000	4 000	149 610 856	149 654 856

Vastavalt OÜ PalmGrupp põhikirjale on osakapitali nominaalväärtus 40 000 krooni.(Lisa 17)

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PalmGrupp 2010. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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 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 soetusmaksumus, 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-aastaselt 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 10 000 krooni

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumus, 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 soetusmaksumus, 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 10000

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	4

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

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 dividendide 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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	41	7 655
Arvelduskontod	5 621 179	365 755
Raha deposiidis	0	11 500 000
Kokku raha	5 621 220	11 873 410

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 577 392	361 496	4
Ostjatelt laekumata arved	2 577 392	361 496	
Muud nõuded	66 487 752	61 663 608	6
Laenu nõuded	51 684 980	49 334 980	
Intressinõuded	14 802 772	12 327 447	
Muud nõuded	0	1 181	
Ettemaksed	8 475	8 981	7
Kokku Nõuded ja ettemaksed	69 073 619	62 034 085	

Muude nõuete all on pikaajalisi nõudeid 65 050 528 krooni ja 2009 a. oli see 60 205 140 krooni.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	2 577 392	361 496	3
Kokku nõuded ostjate vastu	2 577 392	361 496	
	2010	2009	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-24 220	-15 830	21
Lootusetuks tunnistatud nõuded	24 220	15 830	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	2 999 492	0	3 222 927
Käibemaks	0	68 492	0	87 430
Üksikisiku tulumaks	0	8 055	0	9 008
Erisoodustuse tulumaks	0	5 103	0	0
Sotsiaalmaks	0	14 603	0	25 950
Kohustuslik kogumispension	0	10	0	133
Töötuskindlustusmaksed	0	1 094	0	3 039
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	770	0	0	0
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	770	3 096 849	0	3 348 487

Lisa 13, lisa 7

Lisa 6 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenu nõuded	51 684 980	1 150 500	50 534 480	
Intressinõuded	14 802 772	286 724	14 516 048	
Kokku muud nõuded	66 487 752	1 437 224	65 050 528	
	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenu nõuded	49 334 980	1 150 500	48 184 480	
Intressinõuded	12 327 447	306 787	12 020 660	
Muud nõuded	1 181	1 181	0	
Kokku muud nõuded	61 663 608	1 458 468	60 205 140	

Antud laenud seotud osapooltele:

Lühiajaline laen 1 150 500 krooni, intress 5%, tagasimakse tähtaeg nõudmisel.

Pikaajaline laen 11 209 480 krooni, intress 1,5% +6 EURIBOR, tähtaeg 30.07.2015

Pikaajaline laen 8 380 000 krooni, intress 10%, tähtaeg 01.01.2016

Pikaajaline laen 4 850 000 krooni, intress 1,5% + 6 EURIBOR, tähtaeg 30.07.2015

Pikaajaline laen 4 050 000 krooni, intress 7% + 12 EURIBOR, tähtaeg 31.12.2015

Pikaajaline laen 3 200 000 krooni, intress 10%, tähtaeg 01.01.2012

Pikaajaline laen 18 845 000 krooni, intress 1,5 + 6 EURIBOR, tähtaeg 30.07.2015

Lisa 7 Ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Tulevaste perioodide kulud	7 705	7 705			
Muud makstud ettemaksed	770	770			5
Kokku ettemaksed	8 475	8 475			3

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Tulevaste perioodide kulud	8 981	8 981			
Muud makstud ettemaksed	0	0			
Kokku ettemaksed	8 981	8 981			3

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
01.01.2009		158 300 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		7 500 000
31.12.2009		165 800 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		1 402 697
31.12.2010		167 202 697
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 454 075	8 684 007
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 215 750	-3 226 198

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008				
Soetusmaksumus	71 602	71 602	43 000	114 602
Akumuleeritud kulum	-15 768	-15 768		-15 768
Jääkmaksumus	55 834	55 834	43 000	98 834
Amortisatsioonikulu	-14 328	-14 328		-14 328
31.12.2009				
Soetusmaksumus	71 602	71 602	43 000	114 602
Akumuleeritud kulum	-30 096	-30 096		-30 096
Jääkmaksumus	41 506	41 506	43 000	84 506
Amortisatsioonikulu	-14 328	-14 328		-14 328
31.12.2010				
Soetusmaksumus	71 602	71 602	43 000	114 602
Akumuleeritud kulum	-44 424	-44 424		-44 424
Jääkmaksumus	27 178	27 178	43 000	70 178

Muu materiaalse põhivara all kajastatakse kunstiväärtust, mida ei amortiseerita.

Lisa 10 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

Hansa Liisingust on soetatud parkimissüsteem kapitalirendi tingimustel. 2010 aastal liising lõppes.

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused kokku	104 124	104 124		

Lisa 11 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	169 011	219 291
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	27 887	66 596
1-5 aasta jooksul	26 443	0

Rannavärava Projekt OÜ kasutusrendikulust 2010 a. oli 68 871 krooni auto kasutusrent ja 100 140 krooni ruumide rent. 2009 a. oli auto kasutusrent 69 996 krooni ja ruumide rent 149 295 krooni.

18.11.2010 pikendati Hansa Liising AS-ga auto kasutusrendi lepingut kuni 30.11.2012. a.

Lisa 12 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Bank DnB Nord A/S	77 360 389	77 360 389			2,75%+6 kuu euribor	EUR	30.09.2011	
Lühiajalised laenud kokku	77 360 389	77 360 389						
Laenukohustused kokku	77 360 389	77 360 389						
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Bank DnB Nord A/S	81 311 348	2 221 267	79 090 081		2,5%+6 kuu Euribor	EUR	30.09.2011	
Pikaajalised laenud kokku	81 311 348	2 221 267	79 090 081					
Kapitalirendikohustused kokku	104 124	104 124						10
Laenukohustused kokku	81 415 472	2 325 391	79 090 081					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak) maksumus		
	Maa	Kokku
31.12.2010	167 202 697	167 202 697
31.12.2009	165 800 000	165 800 000

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.

Pank ja laenusaja on kokku leppinud, et juhul kui laenusaja esitab hiljemalt 29.09.2011.a. PalmGrupp OÜ ja arendatava keskuse ankurrentniku vahel allkirjastatud kokkuleppe Head of terms tingimustega sõlmitud rendilepingu, siis laenu tagasimakse tähtpäevaks loetakse 30.09.2012.a. (lisa 26)

Bank DnB Nord A/S kasuks on seatud ühishüpotek kinnistutele Narva mnt. 7F, Narva mnt. 7H, Hobujaama 12A, Hobujaama 12, Hobujaama 14A, Hobujaama 14B kogusummas 130 000 000 krooni. Nimetatud kinnistute bilansiline väärtus on 167 202 697 krooni.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	377 595	296 131	
Võlad töövõtjatele	32 521	70 170	14
Maksuvõlad	3 096 849	3 348 487	5
Muud võlad	11 326 428	11 785 450	15
Intressivõlad	17 286	22 950	
Dividendivõlad	11 283 800	11 738 800	
Muud viitvõlad	25 342	23 700	
Saadud ettemaksed	119 076	180 900	16
Kokku võlad ja ettemaksed	14 952 469	15 681 138	

Real "Muud võlad" all kajastatakse pikaajalist võlga 10 753 800 krooni ja 2009 a. on see 10 753 800 krooni.

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad töövõtjatele	18 049	38 020	
Puhkuse reserv	14 472	32 150	
Kokku võlad töövõtjatele	32 521	70 170	13

Lisa 15 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	17 286	17 286			
Muud viitvõlad	25 342	25 342			
Muud võlad	11 283 800	530 000	10 753 800		
Kokku muud võlad	11 326 428	572 628	10 753 800		13

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	22 950	22 950			
Muud viitvõlad	23 700	23 700			
Muud võlad	11 738 800	985 000	10 753 800		
Kokku muud võlad	11 785 450	1 031 650	10 753 800		13

"Muud võlad" real on kajastatud dividendivõlg.

Lisa 16 Saadud ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Tagatisrahad	119 076	175 300	
Tulevaste perioodide tulu	0	5 600	
Kokku saadud ettemaksed	119 076	180 900	13

Lisa 17 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus		
Vastavalt OÜ PalmGrupp põhikirjale on osakapitali nominaalväärtus 40 000 krooni.		

Lisa 18 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 674 735	10 836 527
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	11 674 735	10 836 527
Kokku müügitulu	11 674 735	10 836 527
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Parklatulu	7 800 641	7 116 123
Renditulu	1 653 434	1 567 884
Kommunaaltulud	2 220 660	2 152 520
Kokku müügitulu	11 674 735	10 836 527

Lisa 19 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 402 697	7 500 000
Juhtimisteenus	108 000	108 000
Muud	3 445	25 777
Kokku muud äritulud	1 514 142	7 633 777

Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-3 035 830	-3 403 206
Energia	-1 311 642	-1 172 761
Elektrienergia	-991 394	-882 755
Soojusenergia	-320 248	-290 006
Kinnisvara arendusega seotud kulud	-312 763	-1 323 141
Hoolduskulud	-6 708	-4 482
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 666 943	-5 903 590

Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Üür ja rent	-100 140	-149 295	
Mitmesugused bürookulud	-356 687	-363 107	
Lähetuskulud	-63 536	-81 871	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-10 283	-22 426	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-24 220	-15 830	4
Pangateenused	-20 318	-13 081	
Autoga seotud kulu	-121 559	-91 904	
Konsultatsiooniteenus	-185 940	-649 846	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-882 683	-1 387 360	

Lisa 22 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	-325 602	-790 333
Sotsiaalmaksud	-115 825	-268 507
Kokku tööjõukulud	-441 427	-1 058 840
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	5	9

Lisa 23 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	2 689 398	3 943 206
Intressitulu laenuidelt	2 553 686	3 106 465
Intressitulu panga deposiidilt	135 712	836 741
Intressikulud	-2 912 230	-4 315 914
Intressikulu laenuidelt	-2 907 444	-4 299 049
Intressikulu kapitalirendilt	0	-9 762
Muud intressikulud	-4 786	-7 103
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-1 200	-1 369
Kokku finantstulud ja -kulud	-224 032	-374 077

Lisa 24 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		4 000 000		4 000 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	61 299 460	7 300 068	52 988 459	7 755 621
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 451 960		8 595 106	

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 586 140	9 847 472	2 652 442	2 587 430
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		617 683		627 035

Nõuete all kajastatakse laenu nõudeid 51 684 480 krooni ja intressinõudeid 14 802 771 krooni ja müüdüd teenuste eest olevaid nõudeid 2 264 169 krooni. 2009 a. oli laenu nõudeid 49 334 480 krooni ja intressinõudeid 12 249 085 krooni.

Kohustuste all kajastatakse võlga teenuste eest 16 268 krooni ja dividendivõlga 11 283 800 krooni. 2009 a. oli dividendivõlg 11 738 800 krooni ja võlg teenuste eest 16 821 krooni.

Müügi all kajastatakse juhtimisteenust 110 828 krooni, müügitulu 7 800 641 krooni ja intressitulu 2 553 686 krooni. 2009 a. oli juhtimisteenust 108 000 krooni ja intressitulu 3 106 465 krooni.

Ostude all kajastatakse 110 000 krooni konsultatsiooniteenust ja 2 476 140 krooni renditeenust. 2009 a. oli ostetud 112 000 konsultatsiooni teenust ja 2 540 442 krooni renditeenust.

Lisa 25 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2010 moodustas 149 610 856 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikel võimalik dividendidena välja maksta 118 192 576 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 31 418 280 krooni. 31.12.2009 moodustas vaba omakapital 142 651 391 krooni, millest oli võimalik dividende välja maksta 112 694 599 krooni ja sellega kaasnev dividendide tulumaks 29 956 792.

Lisa 26 Sündmused pärast bilansipäeva

09.02.2011 sõlmiti PalmGrupp OÜ ja arendatava keskuse ankurrentnikuga kavatsuste protokoll. Juhul kui ankurrentnikuga sõlmitakse 29.09.11. a. kuupäevaks üürileping, pikeneb vastavalt kokkuleppele DNB Nord pangast saadud laenu tagasimakse tähtaeg ühe aasta võrra. (Lisa 12)

Raha kaasamiseks on sõlmitud 28.06.2011 ettevõttele kuuluva kinnistu arendamiseks investoritega eelleping.

Aruande digitaalallkirjad

Osühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO ROKK	Juhatuse liige	11.07.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Palmgrupp osanikule

Oleme auditeerinud OÜ Palmgrupp raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. 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 arvnäitajate 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 2010 ja aruandeperioodi kasumiaruandes on kajastamata vastavalt kohustus ja kulu summas 2,2 mln krooni seoses üürilepinguga. Selle summa võrra peaks ka omakapital seisuga 31. detsember 2010 olema väiksem.

2. Bilansis kajastatud pikaajalised nõuded sisaldavad summas 22,2 mln krooni tagatiseta laenu- ja intressinõuet seotud isiku vastu. Seotud isiku bilansis seisuga 31. detsember 2010 on kajastatud 2007.a soetatud kinnisvarainvesteering summas 40,1 mln krooni, mille õiglast väärtust ekspert 2010 ega 2009.a lõpul hinnanud ei ole. Seotud isiku omakapital on seisuga 31. detsember 2010 negatiivne. Meie hinnangul võib eelnimetatud vara väärtus olla langenud. Juhul, kui seotud isiku kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on langenud, võib sellest tulenevalt osutada vajalikuks seotud isiku vastu oleva pikaajalise laenu- ja intressinõude allhindlus. Samasisuline märkus oli ka 2009.a aastaaruande kohta koostatud audiitori aruandes.

3. Bilansis seisuga 31. detsember 2009.a on kajastatud pangalaenukohustus summas 81,3 mln krooni, millest 79,1 mln krooni on vastavalt laenu maksegraafikule kajastatud pikaajalisena. Seisuga 31. detsember 2009.a kehtinud laenulepingu tingimuste kohaselt pidi aastaaruande lisas 12 kirjeldatud laenu kattekordaja olema vähemalt 1,2. Kattekordaja nõue ei olnud seisuga 31. detsember 2009.a täidetud. Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 2 kohaselt tuleb juhul, kui ettevõtte on rikkunud pikaajalise laenu lepingus sätestatud tingimusi, mistõttu bilansipäeval on laenuandjal õigus laen koheselt tagasi kutsuda, kajastada laen lühiajalise kohustusena, isegi juhul, kui pärast bilansipäeva on laenuandjalt saadud nõusolek, et ta oma õigust ei kasuta. Eeltoodust lähtuvalt tuleks pangalaenu pikaajaline osa summas 79,1 mln krooni kajastada bilansis seisuga 31. detsember 2009.a lühiajalisena.

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 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu aastaaruande lisadele 12 ja 26, kus on kirjeldatud lühiajalise pangalaenu pikendamise võimaluse asjaolu, mis mõjutab oluliselt ettevõtte lühiajalist maksevõimet. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/allkirjastatud digitaalselt/

Janno Greenbaum

Vandeauditiitor nr 486

Rimess OÜ

Tegevusluba nr 3

Tallinn

11. juuli 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Osühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	11.07.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	142 651 392
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 959 464
Kokku	149 610 856
Jaotamine	
Dividendideks	3 000 000
Kokku	3 000 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11674735	100.00%	Jah

Sidevahendid

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