

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing PalmGrupp

registrikood: 10901460

tänavatalu nimi, Aia 3/Vana-Viru 10
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10111

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6 271 260

faks: +372 6 271 262

e-posti aadress: janno.rokk@palm.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Ettemaksed	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Kapitalirent	14
Lisa 11 Kasutusrent	15
Lisa 12 Laenukohustused	15
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 14 Võlad tarnijatele	16
Lisa 15 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 16 Muud võlad	17
Lisa 17 Saadud ettemaksed	17
Lisa 18 Osakapital	17
Lisa 19 Müügitulu	18
Lisa 20 Muud äritulud	18
Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 23 Tööjõukulud	19
Lisa 24 Muud ärikulud	19
Lisa 25 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 26 Sündmused pärast bilansipäeva	20
Lisa 27 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

OÜ PalmGrupp põhitegevusalaks on kinnis- ja vallasvara haldamine, ost, müük, vahendus, rentimine ja üürimine. Aruandeaasta lõpuks oli PalmGrupis 8 töötajat. Kinnisvarainvesteeringutelt saadud müügitulu oli 10 836 527 krooni. 2009. majandusaastal tehti kinnisvara arendamisega seotud kulutusi 1 323 141 krooni eest. Samuti planeeritakse arendamisega teha kulutusi 2010. majandusaastal.

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

Keskmine töötajate arv oli 9 ja palkade kogusumma 790 333 krooni.

Firma jätkab tegevust 2010. majandusaastal.

	2009	2008
käibevarad		
Maksevõime tase= -----=	1,89	0,75
lühiajalised kohustused		
puhaskasum		
Omakapitali puhasrentaablus = ----- =	0,07	-0,69
omakapital		
puhaskasum		
Müügikäibe puhasrentaablus= ----- =	0,90	-6,06
müügikäive		
kohustused		
Võlakordaja = -----=	0,40	0,39
kogupassiva		

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ PalmGrupp juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 15.06.2010 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletult ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ PalmGrupp jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2009.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 15.06.2010. a.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	11 873 410	4 639 237	2
Nõuded ja ettemaksed	1 828 945	1 839 436	3
Kokku käibevara	13 702 355	6 478 673	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	60 205 140	54 306 973	6
Kinnisvarainvesteeringud	165 800 000	158 300 000	8
Materiaalne põhivara	84 506	98 834	9
Kokku põhivara	226 089 646	212 705 807	
Kokku varad	239 792 001	219 184 480	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 325 391	1 047 565	12
Võlad ja ettemaksed	4 927 338	7 562 776	13
Kokku lühiajalised kohustused	7 252 729	8 610 341	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	79 090 081	66 857 057	12
Võlad ja ettemaksed	10 753 800	10 753 800	16
Kokku pikaajalised kohustused	89 843 881	77 610 857	
Kokku kohustused	97 096 610	86 221 198	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	18
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	132 919 282	225 114 990	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 732 109	-92 195 708	
Kokku omakapital	142 695 391	132 963 282	
Kokku kohustused ja omakapital	239 792 001	219 184 480	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	10 836 527	15 216 911	19
Muud äritulud	7 633 777	378 624	20
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 903 590	-8 001 243	21
Mitmesugused tegevuskulud	-1 387 360	-2 235 011	22
Tööjõukulud	-1 058 840	-1 404 905	23
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-14 328	-14 328	9
Muud ärikulud	0	-91 700 000	24
Ärikasum (-kahjum)	10 106 186	-87 759 952	
Finantstulud ja -kulud	-374 077	-714 237	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 732 109	-88 474 189	
Tulumaks		-3 721 519	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 732 109	-92 195 708	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	10 106 186	-87 759 952
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	14 328	14 328
Muud korrigeerimised	-7 500 000	91 700 000
Kokku korrigeerimised	-7 485 672	91 714 328
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	147 152	-56 265
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-53 485	43 166
Laekunud intressid	758 380	153 973
Makstud intressid	-4 345 908	-4 486 303
Makstud ettevõtte tulumaks	-536 961	-878 947
Kokku rahavood äritegevusest	-1 410 308	-1 270 000
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-43 000
Antud laenud	-2 850 000	-2 620 000
Antud laenude tagasimaksed	0	3 390 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 850 000	727 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	15 370 672	67 712 774
Saadud laenude tagasimaksed	-1 728 602	-65 147 871
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-132 589	-126 557
Makstud dividendid	-2 015 000	-2 775 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	11 494 481	-336 654
Kokku rahavood	7 234 173	-879 654
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 639 237	5 518 891
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 234 173	-879 654
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 873 410	4 639 237

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	239 114 990	239 158 990
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-92 195 708	-92 195 708
Makstud dividendid			-14 000 000	-14 000 000
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

Vastavalt OÜ PalmGrupp põhikirjale on osakapitali nominaalväärtus 40 000 krooni.(Lisa 18)

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PalmGrupp 2009. 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 alljärgnevates 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 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 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 10 000 krooni

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.

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 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

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	7 655	3 235
Arvelduskontod	365 755	4 636 002
Raha deposiidis	11 500 000	0
Kokku raha	11 873 410	4 639 237

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	361 496	441 296	4
Muud nõuded	1 458 468	1 354 107	6
Ettemaksed	8 981	44 033	7
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 828 945	1 839 436	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	361 496	441 296	
Kokku nõuded ostjate vastu	361 496	441 296	3
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-15 830	-4 000	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	15 830	4 000	22

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	3 222 927	3 706 579
Käibemaks	87 430	143 316
Üksikisiku tulumaks	9 008	27 692
Sotsiaalmaks	25 950	54 775
Kohustuslik kogumispension	133	1 735
Töötuskindlustusmaksed	3 039	1 304
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 348 487	3 935 401

Lisa 6 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	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		3

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	46 484 480	1 150 000	45 334 480		
Intressinõuded	9 142 620	170 127	8 972 493		
Viitlaekumised	33 980	33 980	0		
Kokku muud nõuded	55 661 080	1 354 107	54 306 973		3

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 01.01.2011

Pikaajaline laen 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 4 850 000 krooni, intress 10%, tähtaeg 01.01.2011

Pikaajaline laen 18 845 000 krooni, intress 1,5 + 6 EURIBOR, tähtaeg 02.01.2011

Lisa 7 Ettemaksed

(kroonides)

	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			
Kokku ettemaksed	8 981	8 981			3

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Tulevaste perioodide kulud	12 845	12 845			
Muud makstud ettemaksed	31 188	31 188			
Kokku ettemaksed	44 033	44 033			3

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		250 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-91 700 000
31.12.2008		158 300 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		7 500 000
31.12.2009		165 800 000
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 684 007	13 372 625
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 226 198	-3 432 373

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnistud Narva mnt. 7F - 24 , Narva mnt. 7H, Hobujaama 12A, Hobujaama 12 -, Hobujaama 14A,(kõik Tallinnas).

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007				
Soetusmaksumus	71 602	71 602		71 602
Akumuleeritud kulum	-1 440	-1 440		-1 440
Jääkmaksumus	70 162	70 162		70 162
Ostud ja parendused			43 000	43 000
Amortisatsioonikulu	-14 328	-14 328		-14 328
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

Muu materiaalse põhivara all kajastatakse kunstiväärtust, mida ei amortiseerita.

Lisa 10 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

Hansa Liisingust on soetatud parkimissüsteem kapitalirendi tingimustel.

Aruandekohustuslane kui rentnik					
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustused kokku	104 124	104 124			12
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustused kokku	236 713	132 589	104 124		12

Lisa 11 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	219 291	329 557
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	66 596	69 996
1-5 aasta jooksul	0	66 596

Rannavärava Projekt OÜ kasutusrendikulust 2009 a. oli 69 996 krooni auto kasutusrent ja 149 295 krooni ruumide rent. 2008 a. oli auto kasutusrent 67 335 krooni ja ruumide rent 262 222 krooni.

Lisa 12 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			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		
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		
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Bank DnB Nord A/S	67 667 909	914 976	66 752 933		
Pikaajalised laenud kokku	67 667 909	914 976	66 752 933		
Kapitalirendikohustused kokku	236 713	132 589	104 124		10
Laenukohustused kokku	67 904 622	1 047 565	66 857 057		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Maa	Kokku
31.12.2009	165 800 000	165 800 000
31.12.2008	158 300 000	158 300 000

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

1. Laenusaja laenukattekordaja peab olema vähemalt 1,2 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. Laenukordajat hinnatakse esmakordselt 2009 a. aastaruande põhjal.

2. Pangaga kooskõlastamata ei tohi aastas rohkem maksta dividende kui kolm miljonit.

Ettevõtte võlakohustused Bank DnB Nord A/S-le on eurodes.

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 130 000 000 krooni. Nimetatud kinnistute bilansiline väärtus on 165 800 000 krooni.

Kapitalirendi intressimäär on 2,5% + 6 kuu EURIBOR.

Bank DnB Nord A/S saadud laenu intressimäär on 2,5% + 6 kuu EURIBOR.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	296 131	264 129	14
Võlad töövõtjatele	70 170	161 815	15
Maksuvõlad	3 348 487	3 935 401	5
Muud võlad	1 031 650	3 078 444	16
Saadud ettemaksed	180 900	122 987	17
Kokku võlad ja ettemaksed	4 927 338	7 562 776	

Lisa 14 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Kokku võlad tarnijatele	296 131	264 129	13

Lisa 15 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad töövõtjatele	38 020	68 597	
Puhkuse reserv	32 150	93 218	
Kokku võlad töövõtjatele	70 170	161 815	13

Lisa 16 Muud võlad

(kroonides)

	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

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	52 944	52 944			
Muud viitvõlad	25 500	25 500			
Muud võlad	13 753 800	3 000 000	10 753 800		
Kokku muud võlad	13 832 244	3 078 444	10 753 800		13

"Muud võlad" real on kajastatud dividendivõlg.

Lisa 17 Saadud ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Tagatisrahad	175 300	110 987	
Tulevaste perioodide tulu	5 600	12 000	
Kokku saadud ettemaksed	180 900	122 987	13

Lisa 18 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Vastavalt OÜ PalmGrupp põhikirjale on osakapitali nominaalväärtus 40 000 krooni.		

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2009 moodustas 142 651 391 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikel võimalik dividendidena välja maksta 112 694 599 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 29 956 792 krooni. 31.12.2008 moodustas vaba omakapital 132 919 282 krooni, millest oli võimalik dividende välja maksta 105 006 233 krooni ja sellega kaasnev dividendide tulumaks 27 913 049.

Lisa 19 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 836 527	15 216 911
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	10 836 527	15 216 911
Kokku müügitulu	10 836 527	15 216 911
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Parklatulu	7 116 123	11 646 650
Renditulu	1 567 884	1 725 975
Kommunaaltulud	2 152 520	1 844 286
Kokku müügitulu	10 836 527	15 216 911

Lisa 20 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	7 500 000	0
Juhtimisteenus	108 000	365 333
Muud	25 777	13 291
Kokku muud äritulud	7 633 777	378 624

Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-3 403 206	-3 490 031
Energia	-1 172 761	-1 089 134
Elektrienergia	-882 755	-838 496
Soojusenergia	-290 006	-250 638
Kinnisvara arendusega seotud kulud	-1 323 141	-3 374 998
Hoolduskulud	-4 482	-47 080
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 903 590	-8 001 243

Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Üür ja rent	-149 295	-262 222	
Mitmesugused bürookulud	-363 107	-387 681	
Lähetuskulud	-81 871	-148 065	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-22 426	-92 675	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-15 830	-4 000	4
Pangateenused	-13 081	-191 010	
Autoga seotud kulu	-91 904	-166 702	
Konsultatsiooniteenus	-649 846	-982 656	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 387 360	-2 235 011	

Lisa 23 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	-790 333	-1 050 811
Sotsiaalmaksud	-268 507	-354 094
Kokku tööjõukulud	-1 058 840	-1 404 905
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	11

Lisa 24 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-91 700 000
Kokku muud ärikulud	0	-91 700 000

Lisa 25 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressikulud	-4 315 914	-4 537 822
Intressikulu laenudelt	-4 299 049	-4 515 575
Intressikulu kapitalirendilt	-9 762	-22 247
Muud intressikulud	-7 103	0
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-1 369	0
Muud finantstulud ja -kulud	836 741	212 431
Intressitulu antud laenudelt	3 106 465	3 611 154
Kokku finantstulud ja -kulud	-374 077	-714 237

Lisa 26 Sündmused pärast bilansipäeva

01.01.2010 sõlmiti PalmGrupp OÜ ja Rannavärava Projekt OÜ vahel üürileping, millega Palmgrupp annab üürile autoparkla, mis asub kinnistutel Tallinnas Hobujaama 12, Ahtri 6g ja Narva mnt 9d. Rannavärava Projekt OÜ võtab üle allüürilepingud. Rannavärava Projekt OÜ kohustub tasuma Palmgrupp OÜ-le iga kuu üüritasu 700 000 krooni, millele lisandub käibemaks.

Lisa 27 Seotud osapooled

(kroonides)

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

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		4 000 000		4 000 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	52 988 459	7 755 621	48 151 029	9 753 800
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 595 106		7 476 071	

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 587 430	2 652 441	2 763 023	2 569 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	627 035		1 271 922	

Nõuete all kajastatakse laenu nõudeid 49 334 480 krooni ja intressinõudeid 12 249 085 krooni. 2008. a. oli laenu nõudeid 46 484 480 krooni ja intressinõudeid 9 142 620 krooni.

Kohustuste all kajastatakse võlga teenuste eest 16 821 krooni ja dividendivõlga 11 738 800 krooni. 2008. a. oli dividendivõlg 13 753 800 krooni.

Tulude all kajastatakse intressitulu 3 106 465 krooni ja teenuste eest saadud tulu 108 000 krooni. 2008. a. oli intressitulu 3 669 612 krooni ja teenuste eest saadud tulu 365 333 krooni.

Kulude all kajastatakse teenustele tehtud kulusid.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO ROKK	Juhatuse liige	15.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Palmgrupp OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Palmgrupp OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, 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 21, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeauditor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkustega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

1. Bilansis kajastatud pikaajalised nõuded sisaldavad summas 21,7 mln krooni tagatiseta laenu- ja intressinõuet seotud isiku vastu. Seotud isiku bilansis seisuga 31. detsember 2009 on kajastatud 2007.a soetatud kinnisvarainvesteering summas 40,1 mln krooni, mille õiglast väärtust ekspert 2009 ega 2008.a lõpul hinnanud ei ole. Seotud isiku omakapital on seisuga 31. detsember 2009 auditeerimata aruande põhjal 290 tuhat krooni negatiivne. 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 2008.a aastaaruande kohta koostatud auditi aruandes.

2. Bilansis seisuga 31.12.2009.a on kajastatud laenukohustus summas 81,3 mln krooni, millest 79,1 mln krooni on vastavalt laenu maksegraafikule kajastatud pikaajalisena. Seisuga 31.12.2009.a kehtinud laenulepingu tingimuste kohaselt pidi aastaaruande lisas 12 kirjeldatud laenu kattekordaja olema vähemalt 1,2. Laenuandja hinnangul tuleb kattekordaja arvutamisel EBITDA-st maha arvata ka kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutumisest ning sellest tulenevalt ei olnud kattekordaja nõue 31.12.2009.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 laenu pikaajaline osa summas 79,1 mln krooni kajastada bilansis seisuga 31.12.2009.a lühiajalisena.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkustega arvamuse avaldamise alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Palmgrupp OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Janno Greenbaum
Vandeauditor nr 486

Rimess OÜ
Tegevusluba nr 3

Tallinn, 15. juuni 2010

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	15.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	132 919 282
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 732 109
Kokku	142 651 391

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8684007	80.14%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	2152520	19.86%	Ei

Sidevahendid

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