

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Palmart

registrikood: 11577004

tänava/talu nimi, Siduri tn 3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

telefon: +372 5015190

e-posti aadress: hindrek.leppsalu@citypro.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Palmart OÜ registreeriti 19.01.2009.a.

Aruandeaastal saadi müügitulu 542 315 eurot (2016.a. 388 177 eurot) ruumide rendist ja haldusest.

2014. aastal soetas ettevõtte investeeringuna 10% osaluse Genesis Investment B.V.s. Tegemist on Hollandi investeerimisettevõttega, kelle 100%-lisse omandusse kuulub Leedus Vilniuses asuv elamumaa arendusprojekt. Genesis Investment B.V.s. planeerib läbi antud projekti teostada mitmepereelamute maa-arendust 2 ha suurusel territooriumil Vilniuses Gulbinai piirkonnas. Projekti algfaas käivitub 2015. aastal ja hõlmab rohkem kui 50 majakrunti.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise metoodika.

	2017	2016
Käibe kasv	39,7%	-0,5%
Brutokasumi määär	70,1%	-44,3%
Kasumi kasv	326,85%	-117,06%
Puhasrentaablus	71,9 %	-44,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,36 korda	0,59 korda
ROA	6,85%	-3,15%
ROE	15,60 %	-8,15%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2017 – müügitulu 2016) / müügitulu 2016 * 100

Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2017 – puhaskasum 2016) / puhaskasum 2016 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	61 240	106 391	2
Nõuded ja ettemaksed	17 499	16 562	3
Kokku käibevarad	78 739	122 953	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	74 169	74 169	4
Kinnisvarainvesteeringud	5 543 000	5 267 000	5
Kokku põhivarad	5 617 169	5 341 169	
Kokku varad	5 695 908	5 464 122	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	166 191	161 783	6
Võlad ja ettemaksed	49 637	46 065	7
Kokku lühiajalised kohustised	215 828	207 848	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 979 488	3 145 679	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 979 488	3 145 679	
Kokku kohustised	3 195 316	3 353 527	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	400 000	400 000	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 710 339	1 882 260	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	389 997	-171 921	
Kokku omakapital	2 500 592	2 110 595	
Kokku kohustised ja omakapital	5 695 908	5 464 122	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	542 315	388 177	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-139 515	-129 186	9
Mitmesugused tegevuskulud	-14 219	-17 199	
Muud ärikulud	-8 575	-7 356	
Ärikasum (kahjum)	380 006	234 436	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	71 962	-335 677	
Intressitulud	11	11	
Intressikulud	-61 982	-70 691	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	389 997	-171 921	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	389 997	-171 921	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Palmart OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Palmart OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Tegemist on väikeettevõtja aruandega ning rahavoogude ja omakapitali aruanne ei ole nõutud.

Palmart OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Raha ekvivalentideks loetakse lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kuldesse kandmine toimub peale kolme meeldetuletuskirja saatmist ostjale, millele ei ole saadud vastust, samuti kui on esitatud ostja vastu hagi või kuulutatud välja pankrot või likvideerimine. Lootusetuks tunnistatakse nõue, kui ettevõtte ei suuda oma nõudeõigust kaitsta võlgniku pankroti või likvideerimise korral või kui võlgnikku ei leita. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest on tema turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustised

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtjal pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida. Tehingu lõpptulemust on võimalik usaldusväärselt prognoosida siis, kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- (a) tulu suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta;
- (b) tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- (c) tehingu valmidusastet bilansipäeval on võimalik usaldusväärselt mõõta; ja
- (d) tehinguga seotud tehtud kulusid ning tehingu lõpetamiseks vajalikke kulusid on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt tulude tekkimise perioodis.

Maksustamine

Maksukohustus võetakse üles maksustatava tehingu toimumise perioodil.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle ärilistele otsustele.

Palmart OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda
- eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid
- ettevõtja töötajaid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	60 762	105 913
Sularaha kassas	478	478
Kokku raha	61 240	106 391

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 073	17 073
Ostjatelt laekumata arved	17 073	17 073
Muud nõuded	426	426
Viitlaekumised	426	426
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 499	17 499
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	16 436	16 436
Ostjatelt laekumata arved	16 436	16 436
Muud nõuded	126	126
Viitlaekumised	126	126
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 562	16 562

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	74 169	74 169
31.12.2016	74 169	74 169
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	74 169	74 169
31.12.2017	74 169	74 169

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	4 085 212
Ostud ja parendused	1 553 465
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-335 677
Müügid	-36 000
31.12.2016	5 267 000
Ostud ja parendused	104 038
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	171 962
31.12.2017	5 543 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	409 553	276 970
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	139 540	129 186
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	36 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	3 145 679	166 191	2 979 488		1,85	EUR	30.10.2020
Pikaajalised laenud kokku	3 145 679	166 191	2 979 488				
Laenukohustised kokku	3 145 679	166 191	2 979 488				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	3 307 462	161 783	3 145 679		1,85	EUR	30.10.2020
Pikaajalised laenud kokku	3 307 462	161 783	3 145 679				
Laenukohustised kokku	3 307 462	161 783	3 145 679				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	5 371 038	5 267 000
Kokku	5 371 038	5 267 000

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 078	12 078	
Maksuvõlad	6 816	6 816	10
Saadud ettemaksed	30 743	30 743	
Muud saadud ettemaksed	30 743	30 743	
Kokku võlad ja ettemaksed	49 637	49 637	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 575	13 575	
Maksuvõlad	6 111	6 111	10
Saadud ettemaksed	26 379	26 379	
Muud saadud ettemaksed	26 379	26 379	
Kokku võlad ja ettemaksed	46 065	46 065	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	542 315	388 177
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	542 315	388 177
Kokku müügitulu	542 315	388 177
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	542 315	388 177
Kokku müügitulu	542 315	388 177

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	29 383	35 884
Energia	81 851	69 437
Elektrienergia	69 918	65 999
Soojusenergia	11 933	3 438
Veevarustusteenused	6 537	1 979
Puhastusteenus	18 133	16 082
Prügivedu	1 057	1 549
Ventilatsiooni hooldus	239	1 292
Valveteenus	2 315	2 963
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	139 515	129 186

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	2
Käibemaks	0	6 816	0	6 109
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	6 816	0	6 111

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Palmart OÜ-l ei olnud aruandeaastal töötajaid.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200	1 200

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 500	37 608

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Bilansipäeva seisuga 31.12.2017 ületavad lühiajalised kohustised käibevara ning seda põhjusel, et lühiajalise laenukohustisena on kajastatud Swedbank pangale pikaajalise laenu tagasimaksed 2018 aasta jooksul summas 166 191 EUR.

Ettevõtja jooksvad käibevarad ületavad igakuiselt tasumisele kuuluvaid kohustisi ning ettevõtja likviidsus on parem võrreldes varasemate perioodidega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2018

OÜ Palmart (registrikood: 11577004) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HINDREK LEPPSALU	Juhatuse liige	02.05.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Palmart osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Palmart raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Palmart finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aksella Laisaar

Vandeaudiitori number 120

ALDEN AUDIT Osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 165

Luite tn 26, Tallinn, Harju maakond, 11313

03.05.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Palmart (registrikood: 11577004) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AKSELLA LAISAAR	Vandeaudiitor	03.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 710 339
Aruandeaasta kasum (kahjum)	389 997
Kokku	2 100 336
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 100 336
Kokku	2 100 336

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 710 339
Aruandeaasta kasum (kahjum)	389 997
Kokku	2 100 336
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 100 336
Kokku	2 100 336

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	542315	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5015190
E-posti aadress	hindrek.leppsalu@citypro.ee