

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Palmireks

registrikood: 12114364

tänava/talu nimi, Õuna tn 18b

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50405

telefon: +372 5010383, +372 7301610

e-posti aadress: palmireks@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Laenude tagatised ja panditud varad	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Palmireks põhitegevuseks on enda kinnisvara(mitteeluruumide) üürileandmine.

2022. aastal jätkame samal tegevusalal.

OÜ Palmireks juhatuse koosneb ühest liikmest. Aruandeperioodil maksti juhatuse liikme tasu summas 3480 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	50 615	46 915	2
Nõuded ja ettemaksed	5 047	5 075	3
Kokku käibevarad	55 662	51 990	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	285 637	317 598	5
Kokku põhivarad	285 637	317 598	
Kokku varad	341 299	369 588	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 047	8 976	7
Võlad ja ettemaksed	959	959	
Kokku lühiajalised kohustised	10 006	9 935	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	81 426	90 473	7
Kokku pikaajalised kohustised	81 426	90 473	
Kokku kohustised	91 432	100 408	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	9
Oma osad	-5 320	-5 320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	248 163	269 287	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 464	2 653	
Kokku omakapital	249 867	269 180	
Kokku kohustised ja omakapital	341 299	369 588	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	48 732	48 732	10
Mitmesugused tegevuskulud	-1 290	-1 206	
Tööjõukulud	-4 628	-4 628	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-31 961	-33 125	5
Ärikasum (kahjum)	10 853	9 773	
Intressitulud	4	0	
Intressikulud	-2 040	-2 227	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 817	7 546	
Tulumaks	-4 353	-4 893	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 464	2 653	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Palmireks 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti Finantsaruandluse standardile, mis on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

OÜ Palmireks kasutab kasumiaruande skeemi nr.1.

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja rahalähendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ärituluna. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 4-10% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 euro, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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.

Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Finantskohustised

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglates väärtuses).

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

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, mistõttu ei eksitseeri ka edasilükkunud tulumaksu nõuded ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Alates 01.01.2020 kehtib regulaarselt makstavatele dividendidele maksumäär 14/86 dividendide netosummast. Madalama maksumääraga maksustatud dividendide maksimisele füüsilistele isikutele kuulub kinnipidamisele tulumaks määraga 7%. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

OÜ Palmireks aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	50 615	46 915
Kokku raha	50 615	46 915

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 873	4 873
Ostjatelt laekumata arved	4 873	4 873
Ettemaksed	174	174
Tulevaste perioodide kulud	174	174
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 047	5 047

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 873	4 873
Ostjatelt laekumata arved	4 873	4 873
Ettemaksed	202	202
Tulevaste perioodide kulud	202	202
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 075	5 075

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	800	800
Üksikisiku tulumaks	57	57
Sotsiaalmaks	96	96
Kohustuslik kogumispension	6	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	959	959

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	618 486	618 486
Akumuleeritud kulum	-267 763	-267 763
Jääkmaksumus	350 723	350 723
Amortisatsioonikulu	-33 125	-33 125
31.12.2020		
Soetusmaksumus	618 486	618 486
Akumuleeritud kulum	-300 888	-300 888
Jääkmaksumus	317 598	317 598
Amortisatsioonikulu	-31 961	-31 961
31.12.2021		
Soetusmaksumus	618 486	618 486
Akumuleeritud kulum	-332 849	-332 849
Jääkmaksumus	285 637	285 637

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	48 732	48 732
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	465	465

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 800	1 800
Akumuleeritud kulum	-1 800	-1 800
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 800	1 800
Akumuleeritud kulum	-1 800	-1 800
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 800	1 800
Akumuleeritud kulum	-1 800	-1 800
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Löpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	90 473	9 047	81 426		2,1%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	90 473	9 047	81 426				
Laenukohustised kokku	90 473	9 047	81 426				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Löpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	99 449	8 976	90 473		2,1%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	99 449	8 976	90 473				
Laenukohustised kokku	99 449	8 976	90 473				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	284 472	317 597
Kokku	284 472	317 597

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	202 102	217 552
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	50 525	54 388
Kokku tingimuslikud kohustised	252 627	271 940

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	7	7

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	48 732	48 732
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	48 732	48 732
Kokku müügitulu	48 732	48 732
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda mitteeluruumide üürile andmine	48 732	48 732
Kokku müügitulu	48 732	48 732

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	3 480	3 480
Sotsiaalmaksud	1 148	1 148
Kokku tööjõukulud	4 628	4 628
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 873	4 873
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 873	4 873

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 732	48 732
Kokku müüdnud	48 732	48 732

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	3 480	3 480

Lisa 13 Laenude tagatised ja panditud varad

Luminor Bank AS-lt saadud laenu tagatiseks on hüpoteek summas 427 774 EUR korteriomandile asukohaga Ahtri tn 6A Tallinn.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

OÜ Palmireks (registrikood: 12114364) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELMUT PIKMETS	Juhatuse liige	30.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	248 163
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 464
Kokku	252 627

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	248 163
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 464
Kokku	252 627

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	48732	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raivo Loo	35903302720	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	384 EUR (Lihtomand)
OÜ Palmireks	12114364	Eesti	576 EUR (Lihtomand)
Martin Tamme	38010124238	Eesti	320 EUR (Lihtomand)
Helmut Pikmets	37004070371	Tallinn, Harju maakond, Eesti	320 EUR (Lihtomand)
Ants Mailend	37110020299	Eesti	320 EUR (Lihtomand)
Paul Varul	35212102719	Luunja vald, Tartu maakond, Eesti	320 EUR (Lihtomand)
Leonid Tolstov	37805032778		320 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7301610
Mobiiltelefon	+372 5010383
E-posti aadress	palmireks@hotmail.ee