

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Palmart

registrikood: 11577004

tänava/talu nimi, Veerenni 58a
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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Palmart OÜ registreeriti 19.01.2009.a.

Aruandeaastal saadi müügitulu 379 914 eurot (2013.a. 368 853 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.

	2014	2013
Käibe kasv	3,0%	12,0%
Brutokasumi määär	55,4%	379,4%
Kasumi kasv	-84,95%	1219,1%
Puhasrentaablus	55,4%	379,4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,43 korda	0,06 korda
ROA	6,41%	45,39%
ROE	16,52%	83,97%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2014 – müügitulu 2013) / müügitulu 2013 * 100

Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2014 – puhaskasum 2013) / puhaskasum 2013 * 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)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	148 434	67 549	2
Nõuded ja ettemaksed	20 469	15 709	3
Kokku käibevara	168 903	83 258	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	74 169	0	
Kinnisvarainvesteeringud	3 040 000	3 000 000	4
Kokku põhivara	3 114 169	3 000 000	
Kokku varad	3 283 072	3 083 258	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	94 369	1 398 031	5
Võlad ja ettemaksed	23 674	18 742	6
Kokku lühiajalised kohustused	118 043	1 416 773	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 890 501	0	5
Kokku pikaajalised kohustused	1 890 501	0	
Kokku kohustused	2 008 544	1 416 773	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	400 000	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	663 673	264 290	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	210 599	1 399 383	
Kokku omakapital	1 274 528	1 666 485	
Kokku kohustused ja omakapital	3 283 072	3 083 258	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	379 914	368 853	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-130 285	-155 221	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 789	-6 993	
Muud ärikulud	-7 402	-7 355	
Kokku ärikasum (-kahjum)	228 438	199 284	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	37 500	1 256 874	
Intressikulud	-55 345	-56 632	
Muud finantstulud ja -kulud	6	6	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	210 599	1 399 532	
Tulumaks	0	-149	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	210 599	1 399 383	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	228 438	199 284
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 760	10 850
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 932	-4 241
Kokku rahavood äritegevusest	228 610	205 893
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 500	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-2 052 868	0
Laekunud intressid	6	6
Laekunud dividendid	1 978 699	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-76 663	6
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 652 181	0
Saadud laenude tagasimaksed	-2 065 341	-82 931
Makstud intressid	-55 346	-56 632
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	397 444	0
Makstud dividendid	-1 000 000	-41 080
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-10 920
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-71 062	-191 563
Kokku rahavood	80 885	14 336
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	67 549	53 213
Raha ja raha ekvivalentide muutus	80 885	14 336
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	148 434	67 549

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	264 850	267 662
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 399 383	1 399 383
Makstud dividendid			-560	-560
31.12.2013	2 556	256	1 663 673	1 666 485
Aruandeaasta kasum (kahjum)			210 599	210 599
Emiteeritud osakapital	397 444			397 444
Makstud dividendid			-1 000 000	-1 000 000
31.12.2014	400 000	256	874 272	1 274 528

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Palmart OÜ 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava 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.

Palmart OÜ 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas; nõudmiseni hoiused; paigutused rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. 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 laenukohustuste 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.

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

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulused ja kulused) 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 kulused ning tehingu lõpetamiseks vajalikke kulused 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 osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Palmart OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda
- eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid
- ettevõtte töötajaid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	147 956	67 549
Sularaha kassas	478	0
Kokku raha	148 434	67 549

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	20 373	20 373
Ostjatelt laekumata arved	20 373	20 373
Ettemaksed	96	96
Tulevaste perioodide kulud	96	96
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 469	20 469
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 613	15 613
Ostjatelt laekumata arved	15 613	15 613
Ettemaksed	96	96
Tulevaste perioodide kulud	96	96
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 709	15 709

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	1 743 126
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 256 874
31.12.2013	3 000 000
Ostud ja parendused	2 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	37 500
31.12.2014	3 040 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	238 065	213 159
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	130 285	155 221

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	1 984 870	94 369	1 890 501		1,871	EUR	13.10.2017
Pikaajalised laenud kokku	1 984 870	94 369	1 890 501				
Laenukohustused kokku	1 984 870	94 369	1 890 501				
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	1 398 031	1 398 031			2.675	EUR	november 2014
Lühiajalised laenud kokku	1 398 031	1 398 031					
Laenukohustused kokku	1 398 031	1 398 031					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2014	31.12.2013
Ehitised	3 040 000	3 000 000
Kokku	3 040 000	3 000 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 536	8 536
Maksuvõlad	4 148	4 148
Saadud ettemaksed	10 990	10 990
Muud saadud ettemaksed	10 990	10 990
Kokku võlad ja ettemaksed	23 674	23 674
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 261	12 261
Maksuvõlad	2 009	2 009
Saadud ettemaksed	4 472	4 472
Muud saadud ettemaksed	4 472	4 472
Kokku võlad ja ettemaksed	18 742	18 742

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	379 914	368 853
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	379 914	368 853
Kokku müügitulu	379 914	368 853
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	379 914	368 853
Kokku müügitulu	379 914	368 853

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 148	2 009
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 148	2 009

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Palmart OÜ-l ei olnud aruandeaastal töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2015

OÜ Palmart (registrikood: 11577004) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HINDREK LEPPSALU	Juhatuse liige	10.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Palmart osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Palmart raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, 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 14, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks 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 vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Palmart finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aksella Laisaar

Vandeaudiitori number 120

Audiitorettevõtja nimi

Alden Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 165

Audiitorettevõtja asukoha aadress

Luite 26, Tallinn

10.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Palmart (registrikood: 11577004) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AKSELLA LAISAAR	Vandeaudiitor	10.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	663 673
Aruandeaasta kasum (kahjum)	210 599
Kokku	874 272
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	874 272
Kokku	874 272

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	663 673
Aruandeaasta kasum (kahjum)	210 599
Kokku	874 272
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	874 272
Kokku	874 272

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	379914	100.00%	Jah

Sidevahendid

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