

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing PalmGrupp

registrikood: 10901460

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6271260

faks: +372 6271262

e-posti aadress: luule.sillajoe@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	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Muud nõuded	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 12 Muud võlad	16
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 14 Osakapital	17
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Muud äritulud	17
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Intressikulud	18
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 22 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

OÜ PalmGrupp tegevusalaks on kinnisvara haldus ja arendus.

Aruande perioodi müügitulu oli 860 097 (2014.a. 796 547) eurot. Müügitulu suurennes eelkõige parklatulu arvelt.

OÜ PalmGrupp teenis 2015.aastal puhaskasumit 597 475 (2014.a. 484 005) eurot.

OÜ-s PalmGrupp oli aruandeaastal 6 töötajat, kellele arvestati töötasu koos kaasnevate maksudega 28 756 (2014.a. 28 667) eurot, sealhulgas Juhatuse liikmele arvestatud tasu koos kaasnevate maksudega 6 394 (2014.a. 6 166) eurot.

Finantsnäitajad:

(31.detsembri seisuga)

	2015	2014
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	1,56	0,11
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0,66	0,65
Omakapital võlakohustustest (omakapital/ kohustused)	1,92	1,77
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvarad)	0,04	0,03
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	0,06	0,05
Müübikäibe rentaablus (puhaskasum/müügikäive)	0,69	0,61
Võlakordaja (kohustused/kogu passiva)	0,32	0,36

2016.aastal uusi investeeringuid planeeritud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	333 521	407 128	2
Nõuded ja ettemaksed	242 048	176 405	3
Kokku käibevara	575 569	583 533	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	4 888 156	4 521 870	3
Kinnisvarainvesteeringud	11 280 000	11 190 000	6
Materiaalne põhivara	10 877	6 206	7
Kokku põhivara	16 179 033	15 718 076	
Kokku varad	16 754 602	16 301 609	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	144 373	4 944 230	9
Võlad ja ettemaksed	224 367	256 651	10
Kokku lühiajalised kohustused	368 740	5 200 881	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 752 868	0	9
Võlad ja ettemaksed	622 084	687 293	10
Kokku pikaajalised kohustused	5 374 952	687 293	
Kokku kohustused	5 743 692	5 888 174	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 410 623	9 926 618	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	597 475	484 005	
Kokku omakapital	11 010 910	10 413 435	
Kokku kohustused ja omakapital	16 754 602	16 301 609	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	860 097	796 547	15
Muud äritulud	99 936	130 979	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-399 877	-371 815	17
Mitmesugused tegevuskulud	-58 890	-45 938	18
Tööjõukulud	-28 756	-28 667	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 459	-976	7
Muud ärikulud	-57	-77	
Kokku ärikasum (-kahjum)	469 994	480 053	
Intressikulud	-138 280	-156 353	20
Muud finantstulud ja -kulud	265 761	148 884	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	597 475	472 584	
Tulumaks	0	11 421	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	597 475	484 005	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	469 994	480 053	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 459	976	7
Muud korrigeerimised	-90 000	-110 000	6,16
Kokku korrigeerimised	-87 541	-109 024	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-265 646	29 959	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 396	-3 083	
Laekunud intressid	396	543	
Makstud intressid	-139 087	-156 397	
Kokku rahavood äritegevusest	-19 488	242 051	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 130	-1 478	7
Antud laenud	0	-200 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 130	-201 478	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-46 989	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-46 989	0	
Kokku rahavood	-73 607	40 573	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	407 128	366 555	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-73 607	40 573	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	333 521	407 128	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	10 462 800	10 465 612
Aruandeaasta kasum (kahjum)			484 005	484 005
31.12.2014	2 556	256	10 946 805	10 949 617
Vigade parandamise mõju			-536 182	-536 182
Korrigeeritud saldo 31.12.2014	2 556	256	10 410 623	10 413 435
Aruandeaasta kasum (kahjum)			597 475	597 475
31.12.2015	2 556	256	11 008 098	11 010 910

Vastavalt OÜ PalmGrupp põhikirjale on osakapitali nominaalväärtus 2556 eurot. (Lisa 14)

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PalmGrupp 2015. 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.

Varad ja kohustused on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustustena on näidatud kohustused, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustused on näidatud pikaajalistena.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangule, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuste toimumise perioodil kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

Tulenevalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest ja heast tavast tuleb olulisi nõudeid hinnata lähtuvalt nõude laekumise tõenäolisusest ning juhul kui nõude väärtus on vähenenud nõue allahinnata.

PalmGrupp OÜ juhtkonna hinnangul on pikaajalise nõude väärtus seotud isiku vastu vähenenud ning juhtkond on otsustanud nõude allahinnata.

Vastavad korrigeerimised tehti ka omakapitali aruandes ning lisades 3, 13, 22.

Lisarea nimetus	31.12.2014	Muutus	31.12.2014
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	5 058 052	-536 182	4 521 870
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	10 946 805	-536 182	10 410 623

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediiti), 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 vähendamisena.

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 õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodil 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. Kui varasem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

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 akumuleeritud 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 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Mainad ja seadmed	5 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat

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

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte on bilansipäevaks toimunud sündmusest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis võivad konkreetselt (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmusest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

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

Maksustamine

Eesti kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksta juriidilise isiku teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende maksumääraga 20%. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades, (lisa 13).

Seotud osapooled

OÜ PalmGrupp aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke; (ettevõtte on üks 100%-st juriidilisest isikust omanik)
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emavettevõtja teised tütarvettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Bilansipäeva järgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalistatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	3	3
Arvelduskontod	333 518	407 125
Kokku raha	333 521	407 128

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	241 682	241 682		
Ostjatelt laekumata arved	241 682	241 682		
Muud nõuded	4 888 188	32	4 888 156	5
Laenunõuded	3 198 835	32	3 198 803	5
Intressinõuded	1 689 353		1 689 353	5
Ettemaksed	334	334		
Tulevaste perioodide kulud	334	334		
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 130 204	242 048	4 888 156	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	176 014	176 014		
Ostjatelt laekumata arved	176 014	176 014		
Muud nõuded	4 521 904	34	4 521 870	5
Laenunõuded	3 173 632	32	3 173 600	5
Intressinõuded	1 348 270		1 348 270	5
Viitlaekumised	2	2		
Ettemaksed	357	357		
Tulevaste perioodide kulud	357	357		
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 698 275	176 405	4 521 870	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	180 282	180 282
Käibemaks	9 650	8 592
Üksikisiku tulumaks	604	593
Erisoodustuse tulumaks	124	206
Sotsiaalmaks	1 276	1 123
Kohustuslik kogumispension	52	49
Töötuskindlustusmaksed	51	74
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	192 039	190 919

Lisa 10

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laenunõuded	3 198 835	32	3 198 803	EUR	3,22
Laenunõuded	3 735 017	32	3 734 985		
Laenude allahindlus	-536 182		-536 182		22
Intressinõuded	1 689 353		1 689 353	EUR	3,22
Kokku muud nõuded	4 888 188	32	4 888 156		

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laenunõuded	3 173 632	32	3 173 600		3,22
Intressinõuded	1 348 270		1 348 270		3,22
Viitlaekumised	2	2			
Kokku muud nõuded	4 521 904	34	4 521 870		

Antud laenud seotud osapooltele:

Pikaajaline laen 73 498 eurot, intress 5%, tähtaeg 01.01.2018.
Pikaajaline laen 716 416 eurot, intress 1,5% +6 EURIBOR, tähtaeg 01.01.2018
Pikaajaline laen 535 580 eurot, intress 5%, tähtaeg 01.01.2018
Pikaajaline laen 258 842 eurot, intress 5% + 12 EURIBOR, tähtaeg 31.12.2017
Pikaajaline laen 668 233 eurot, intress 1,5 + 6 EURIBOR, tähtaeg 01.01.2018
(Laen on kajastatud korrigeeritud väärtuses, laenu nominaalväärtus on 1 204 415 eurot).
Pikaajaline laen 155 612 eurot, intress 5%, tähtaeg 31.12.2016
Pikaajaline laen 221 256 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2017
Pikaajaline laen 200 000 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2019
Pikaajaline laen 169 366 eurot, intress 5%, tähtaeg 31.12.2017
Pikaajaline laen 200 000 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2020

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	11 080 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	110 000
31.12.2014	11 190 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	90 000
31.12.2015	11 280 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	691 479	625 527
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-273 737	-244 301

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel sõltumatute ekspertide poolt on 2015.aasta hinnangus kasutatud võrdlusmeetodi ja jäägimeetodi tulemuste kombineeritud kaalutud keskmist hinda. Sealjuures on arvestatud võrdlusmeetodi osakaaluks 40 % ja jäägimeetodi osakaaluks 60 %. Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte; potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Jäägimeetodil vaadeldakse kinnistu väärtust lähtuvalt selle arenduspotentsiaalst kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit, et ajaldada hoone ehituseks tehtavad kulutused ja potentsiaalne renditulu üüritavatelt pindadelt. Aruandeaastal on kinnisvarainvesteeringu hindamisel jäägimeetodi alusel arvestatud rahavoo tulude perioodiks 9 aastat, (kapitalisatsioonimäär rakendatakse rahavoo perioodi lõpus objekti eeldusliku müügi korral), diskontomääraks 11,5% ning kapitalisatsioonimääraks 7,5%.

Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud ei sisalda edasimüüdud kommunaalteenuste kulusid.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013					
Soetusmaksumus	8 635	0	8 635	2 748	11 383
Akumuleeritud kulum	-5 679	0	-5 679	0	-5 679
Jääkmaksumus	2 956	0	2 956	2 748	5 704
Ostud ja parendused	645	833	1 478	0	1 478
Amortisatsioonikulu	-930	-46	-976	0	-976
31.12.2014					
Soetusmaksumus	9 280	833	10 113	2 748	12 861
Akumuleeritud kulum	-6 609	-46	-6 655	0	-6 655
Jääkmaksumus	2 671	787	3 458	2 748	6 206
Ostud ja parendused	2 857	1 527	4 384	2 746	7 130
Muud ostud ja parendused	2 857	1 527	4 384	2 746	7 130
Amortisatsioonikulu	-1 751	-321	-2 072	-387	-2 459
31.12.2015					
Soetusmaksumus	12 137	2 360	14 497	5 494	19 991
Akumuleeritud kulum	-8 360	-367	-8 727	-387	-9 114
Jääkmaksumus	3 777	1 993	5 770	5 107	10 877

Muu materiaalse põhivarana kajastatakse kunstiväärtust summas 2 748 eurot, mida ei amortiseerita ja aruandeaastal soetatud inventari summas 2 746 eurot.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	16 669	16 415
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	10 019	9 829
1-5 aasta jooksul	34 141	44 160

PalmGrupp OÜ kasutusrendikulust 2015 a. oli auto kasutusrent 9 829 (2014.a 9 641) eurot ja ruumide rent 6 840 (2014.a. 6 774) eurot. 06.11.2013 sõlmiti SEB Liisig AS-ga auto kasutusrendi leping kestvusega 5 aastat.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Bank DnB Nord A/S	4 897 241	144 373	4 752 868		2,5%+ 6 kuu Euribor	EUR	30.09.2017
Pikaajalised laenud kokku	4 897 241	144 373	4 752 868				
Laenukohustused kokku	4 897 241	144 373	4 752 868				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Bank DnB Nord A/S	4 944 230	4 944 230			2,75%+ 6 kuu Euribor	EUR	30.09.2015
Lühiajalised laenud kokku	4 944 230	4 944 230					
Laenukohustused kokku	4 944 230	4 944 230					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
--	------------	------------

Maa	11 280 000	11 190 000
Kokku	11 280 000	11 190 000

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

1. Laenusaaaja laenukattekordaja peab olema vähemalt 1,1 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. 2. Laenusaaaja kohustub tagama, et laenusaaaja dividendide väljamaksed on eelnevalt Pangaga kirjalikult kooskõlastatud.

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 8 308 514 eurot. Nimetatud kinnistute bilansiline väärtus on 11 280 000 (2014.a. 11 190 000) eurot.

Laenukohustuste täitmist garanteerivad grupi ettevõtted maksimum summas 9 890 000 eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	14 453	14 453		
Võlad töövõtjatele	2 739	2 739		11
Maksuvõlad	192 039	192 039		4
Muud võlad	624 541	2 457	622 084	
Intressivõlad	682	682		12
Dividendivõlad	622 084	0	622 084	12,22
Muud viitvõlad	1 775	1 775		12
Tagatisrahad	12 679	12 679		
Kokku võlad ja ettemaksed	846 451	224 367	622 084	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	15 851	15 851		
Võlad töövõtjatele	3 772	3 772		11
Maksuvõlad	190 919	190 919		4
Muud võlad	723 698	36 405	687 293	
Intressivõlad	807	807		12
Dividendivõlad	721 166	33 873	687 293	12,22
Muud viitvõlad	1 725	1 725		12
Tagatisrahad	9 704	9 704		
Kokku võlad ja ettemaksed	943 944	256 651	687 293	

2015.aasta aruandes on dividendivõlad kajastatud diskonteeritult, diskontomääraga 3 % ning 5 aastase perioodiga, kohustuse nominaalväärtus on 721 166 eurot.

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Töötasude kohustus	1 326	1 176	
Puhkusetasude kohustus	1 413	2 596	
Kokku võlad töövõtjatele	2 739	3 772	10

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	682	682		10
Dividendivõlad	622 084	0	622 084	10,22
Muud viitvõlad	1 775	1 775		10
Kokku muud võlad	624 541	2 457	622 084	

	31.12.2014	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	807	807		10
Dividendivõlad	721 166	33 873	687 293	10,22
Muud viitvõlad	1 725	1 725		10
Kokku muud võlad	723 698	36 405	687 293	

2015.aasta aruandes on dividendivõlad kajastatud diskonteeritult, diskontomääraga 3 % ning 5 aastase perioodiga, kohustuse nominaalväärtus on 721 166 eurot.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	8 806 478	8 328 498
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	2 201 620	2 082 125
Kokku tingimuslikud kohustused	11 008 098	10 410 623

PalmGrupp OÜ-l on pooleli kohtuvaidlus Salokeskus OÜ-ga, viimase nõudes kinnisasjale juurdepääsu õiguse määramiseks ja kinnistusraamatusse vastava märkuse kandmise nõusoleku saamiseks.

Kohtuvaidlusega ei kaasne rahalisi nõudmisi vastaspoolte suhtes ning ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole vaja moodustada eraldi kohustuste täitmiseks.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Vastavalt OÜ PalmGrupp põhikirjale on osakapitali nominaalväärtus 2556 eurot.		

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	860 097	796 547	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	860 097	796 547	
Kokku müügitulu	860 097	796 547	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Parklatulu	572 083	506 207	22
Renditulu	119 396	119 320	
Kommunaaltulud	167 075	171 020	
Muud tulud	1 543	0	
Kokku müügitulu	860 097	796 547	

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	90 000	110 000	6
Juhtimisteenus	6 902	6 902	22
Muud	3 034	14 077	
Kokku muud äritulud	99 936	130 979	

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-204 410	-211 752
Energia	-106 392	-108 204
Elektrienergia	-89 797	-88 601
Soojusenergia	-16 595	-19 603
Kinnisvara arendusega seotud kulud	-87 934	-51 124
Hoolduskulud	-1 141	-735
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-399 877	-371 815

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	-6 840	-6 774
Mitmesugused bürookulud	-20 513	-17 041
Lähetuskulud	-2 066	-403
Koolituskulud	0	-149
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 946	-1 163
Pangateenused	-136	-125
Autoga seotud kulu	-16 046	-15 318
Konsultatsiooniteenus	-6 399	-4 965
Laenulepingu muutmise tasu	-4 944	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-58 890	-45 938

Lisa 19 Tööjõukulud (eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-21 896	-21 864
Sotsiaalmaksud	-6 859	-6 803
Kokku tööjõukulud	-28 755	-28 667
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	6

Lisa 20 Intressikulud (eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	-138 280	-156 353
Kokku intressikulud	-138 280	-156 353

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulu laenudelt	166 285	148 341
Intressitulu hoiustelt	394	543
Intressitulu diskonteeritud kohustuselt	99 082	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	265 761	148 884

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

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

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	32	220 523	32	255 647
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 109 937	404 850	4 677 179	465 856

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud
Emaettevõtja	650	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	193 025	745 270	200 000
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud
Emaettevõtja	500	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	199 431	654 548	200 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 902	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	4 800	4 602

Nõuete all kajastatakse laenu nõudeid 3 198 835 (2014.a. tulenevalt algsaldo 3 709 782 parandusest - 536 182 euro võrra on korrigeeritud saldo 3 173 600) eurot, (lisa 5) ja intressinõudeid 1 689 353 (2014.a. 1 348 270 eurot, (lisa 5) ja müüdud teenuste eest olevaid nõudeid 221 781 (2014.a. 155 309) eurot.

Kohustuste all kajastatakse võlga teenuste eest 289 (2014.a. 337) eurot ja dividendivõlga 622 373, dividendivõlg on kajastatud diskonteeritult diskontomääraga 3 %, võla tasumise tähtaeg on 2020.aasta ning kohustuse nominaalväärtus on 721 166 (2014.a. 721 166) eurot. (lisa 10)

Müügi all kajastatakse juhtimisteenust 6 902 (2014.a. 0), eurot (lisa 16), müügitulu 572 083 (2014.a. 506 207) eurot (lisa 15) ja intressitulu 166 285 (2014.a. 148 341, (lisa 21) eurot. Ostude all kajastatakse 193 025 (2014.a. 199 431) eurot renditeenust ja teenuste ostu 650 eurot (2014.a. 500).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2016

Osaühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO ROKK	Juhatuse liige	03.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Palmgrupp osanikule

Oleme auditeerinud OÜ Palmgrupp raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, 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 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.

Vandeaudiitori 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 omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate 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 Palmgrupp finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Tallinn
3. juuni 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	03.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 410 623
Aruandeaasta kasum (kahjum)	597 475
Kokku	11 008 098
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 008 098
Kokku	11 008 098

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	860097	100.00%	Jah

Sidevahendid

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