

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Palmireks

registrikood: 12114364

tänava/talu nimi, Õuna tn 18b

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50405

telefon: +372 5010383, +372 7301610

e-posti aadress: palmireks@hotmail.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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Laenude tagatised ja panditud varad	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ Palmireks põhitegevuseks on enda kinnisvara(mitteeluruumide) üürileandmine.
2019. aastal jätkame samal tegevusalal.

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

.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	50 931	19 727	2
Nõuded ja ettemaksed	5 106	5 105	3
Kokku käibevarad	56 037	24 832	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	383 848	416 974	5
Kokku põhivarad	383 848	416 974	
Kokku varad	439 885	441 806	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 976	8 976	7
Võlad ja ettemaksed	964	966	8
Kokku lühiajalised kohustised	9 940	9 942	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	108 425	117 401	7
Kokku pikaajalised kohustised	108 425	117 401	
Kokku kohustised	118 365	127 343	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	10
Oma osad	-5 320	-5 320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	317 222	310 389	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 058	6 834	
Kokku omakapital	321 520	314 463	
Kokku kohustised ja omakapital	439 885	441 806	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	48 732	48 732	11
Mitmesugused tegevuskulud	-1 320	-1 327	
Tööjõukulud	-4 628	-4 631	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-33 126	-33 125	5
Ärikasum (kahjum)	9 658	9 649	
Intressitulud	3	1	
Intressikulud	-2 603	-2 816	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 058	6 834	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 058	6 834	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	9 658	9 649	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	33 126	33 125	5
Kokku korrigeerimised	33 126	33 125	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3	-54	
Makstud intressid	-2 603	-2 816	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-1 674	
Kokku rahavood äritegevusest	40 177	38 230	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	3	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3	1	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-8 976	-17 446	
Makstud dividendid	0	-6 696	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 976	-24 142	
Kokku rahavood	31 204	14 089	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 727	5 638	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	31 204	14 089	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	50 931	19 727	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 560	-5 320	310 389	307 629
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	6 834	6 834
31.12.2017	2 560	-5 320	317 223	314 463
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	7 058	7 058
Muud muutused omakapitalis	0	0	-1	-1
31.12.2018	2 560	-5 320	324 280	321 520

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Palmireks 2018. 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 selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi 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 akumuliseeritud 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 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.

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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	50 931	19 727
Kokku raha	50 931	19 727

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 873	4 873
Ostjatelt laekumata arved	4 873	4 873
Ettemaksed	233	233
Tulevaste perioodide kulud	233	233
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 106	5 106

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 873	4 873
Ostjatelt laekumata arved	4 873	4 873
Ettemaksed	232	232
Tulevaste perioodide kulud	232	232
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 105	5 105

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	806	806
Üksikisiku tulumaks	56	55
Sotsiaalmaks	96	94
Kohustuslik kogumispension	6	11
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	964	966

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	618 486	618 486
Akumuleeritud kulum	-168 387	-168 387
Jääkmaksumus	450 099	450 099
Amortisatsioonikulu	-33 125	-33 125
31.12.2017		
Soetusmaksumus	618 486	618 486
Akumuleeritud kulum	-201 512	-201 512
Jääkmaksumus	416 974	416 974
Amortisatsioonikulu	-33 126	-33 126
31.12.2018		
Soetusmaksumus	618 486	618 486
Akumuleeritud kulum	-234 638	-234 638
Jääkmaksumus	383 848	383 848

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	48 732	48 732
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	465	465

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 800	1 800
Akumuleeritud kulum	-1 800	-1 800
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 800	1 800
Akumuleeritud kulum	-1 800	-1 800
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 800	1 800
Akumuleeritud kulum	-1 800	-1 800
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Löpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Pangalaenu	117 401	8 976	108 425		2,1%	EUR	2022
Pikaajalised võlakirjad kokku	117 401	8 976	108 425				
Laenukohustised kokku	117 401	8 976	108 425				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Löpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Pangalaenu	126 377	8 976	117 401		2,1%	EUR	2022
Pikaajalised võlakirjad kokku	126 377	8 976	117 401				
Laenukohustised kokku	126 377	8 976	117 401				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	383 848	416 974
Kokku	383 848	416 974

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	964	964
Kokku võlad ja ettemaksed	964	964
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	966	966
Kokku võlad ja ettemaksed	966	966

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	259 424	253 779
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	64 856	63 444
Kokku tingimuslikud kohustised	324 280	317 223

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	7	7

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
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 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	3 480	3 484
Sotsiaalmaksud	1 148	1 147
Kokku tööjõukulud	4 628	4 631
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017	
	Nõuded	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	4 873	4 873	0

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	48 732	48 732

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	3 480	3 484

Lisa 14 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: 28.06.2019

OÜ Palmireks (registrikood: 12114364) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELMUT PIKMETS	Juhatuse liige	28.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	317 222
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 058
Kokku	324 280

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	317 222
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 058
Kokku	324 280

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