

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing PalmGrupp

registrikood: 10901460

tänavanimi: Aia tn 3

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6271260

faks: +372 6271262

e-posti aadress: janno.rokk@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 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 12 Muud võlad	16
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 14 Osakapital	16
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Muud äritulud	17
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Muud ärikulud	18
Lisa 21 Intressikulud	18
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 23 Seotud osapooled	19
Lisa 24 Sündmused pärast aruandekuupäeva	20
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

OÜ PalmGrupp tegevusalaks on kinnisvara haldus ja arendus.

Aruande perioodi müügitulu oli 1 040 533 (2018.a.964 128) eurot. OÜ PalmGrupp teenis 2019.aastal puhaskasumit 362 577 (2018.a. 402 818) eurot.

OÜ-s PalmGrupp oli aruandeaastal 5 töötajat, kellele arvestati töötasu koos kaasnevate maksudega 29 001 (2018.a. 26 240) eurot. Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Finantsnäitajad:

(31.detsembri seisuga)

	2019	2018
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	3,75	0,11
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0,75	0,74
Omakapital võlakohustustest (omakapital/ kohustised)	2,95	2,78
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvamad)	0,02	0,02
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	0,03	0,03
Müüvikäibe rentaablus (puhaskasum/müügikäive)	0,35	0,42
Võlakordaja (kohustised/kogu passiva)	0,25	0,26

2020.aastal uusi investeeringuid planeeritud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	109 706	74 718	2
Nõuded ja ettemaksed	430 713	425 019	3
Kokku käibevarad	540 419	499 737	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	5 393 398	5 211 712	3
Kinnisvarainvesteeringud	11 300 000	11 300 000	6
Materiaalsed põhivarad	7 937	3 471	7
Kokku põhivarad	16 701 335	16 515 183	
Kokku varad	17 241 754	17 014 920	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	99 676	4 451 898	9
Võlad ja ettemaksed	44 602	51 978	10
Kokku lühiajalised kohustised	144 278	4 503 876	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 223 855	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	4 223 855	0	
Kokku kohustised	4 368 133	4 503 876	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	14
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 508 232	12 105 414	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	362 577	402 818	
Kokku omakapital	12 873 621	12 511 044	
Kokku kohustised ja omakapital	17 241 754	17 014 920	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 040 533	964 128	15
Muud äritulud	21 124	28 014	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-384 439	-386 998	17
Mitmesugused tegevuskulud	-338 034	-245 156	18
Tööjõukulud	-29 001	-26 240	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 381	-1 319	7
Muud ärikulud	0	-200 000	20
Ärikasum (kahjum)	308 802	132 429	
Intressikulud	-127 919	-114 936	21
Muud finantstulud ja -kulud	181 694	385 325	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	362 577	402 818	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	362 577	402 818	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	308 802	132 429	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 381	1 319	7
Muud korrigeerimised	0	200 000	6
Kokku korrigeerimised	1 381	201 319	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 694	-70 012	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-7 696	-2 538	
Laekunud intressid	7	5	
Makstud intressid	-127 598	-114 936	
Kokku rahavood äritegevusest	169 202	146 267	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-5 847	0	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 847	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-128 367	-165 006	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-128 367	-165 006	
Kokku rahavood	34 988	-18 739	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	74 718	93 457	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	34 988	-18 739	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	109 706	74 718	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	256	12 105 414	12 108 226
Aruandeaasta kasum (kahjum)			402 818	402 818
31.12.2018	2 556	256	12 508 232	12 511 044
Aruandeaasta kasum (kahjum)			362 577	362 577
31.12.2019	2 556	256	12 870 809	12 873 621

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PalmGrupp 2019.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Alates 01.01.2016.a. rakendusi raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimikonna juhendite muudatused. Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriale liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud lähtudes keskmise suurusega ettevõtja aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest, sest juhtkonna hinnangul kajastab keskmise suurusega ettevõtja aastaaruanne ülevaatlikumalt ettevõtte finantsandmeid.

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

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

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangule, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete allahindluse summade hindamine, garantiikohustiste 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.

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 ettemaksud

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 vähendamisenä.

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-aastaselt 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust 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 otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmed	5 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Lubadused, garantiiid ja muud kohustised, mis võivad konkreetselt (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustiseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tingimuslike kohustistena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmusest tulenevad kohustised, 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 20/80.

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

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

Seotud osapooled

OÜ PalmGrupp aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke; (ettevõttel on üks 100%-st juriidilisest isikust omanik)
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustiste 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 avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	3	3
Arvelduskontod	109 703	74 715
Kokku raha	109 706	74 718

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	419 808	419 808		
Ostjatelt laekumata arved	419 808	419 808		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	511	511		4
Muud nõuded	5 393 430	32	5 393 398	5
Laenuõuded	4 365 742	32	4 365 710	
Intressinõuded	1 027 688		1 027 688	
Ettemaksed	10 362	10 362		
Tulevaste perioodide kulud	10 362	10 362		
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 824 111	430 713	5 393 398	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	424 336	424 336		
Muud nõuded	5 211 744	32	5 211 712	5
Laenuõuded	4 365 742	32	4 365 710	
Intressinõuded	846 002	0	846 002	
Ettemaksed	651	651	0	
Tulevaste perioodide kulud	651	651	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 636 731	425 019	5 211 712	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		8 225	14 444
Üksikisiku tulumaks		490	169
Erisoodustuse tulumaks		205	402
Sotsiaalmaks		1 661	1 334
Kohustuslik kogumispension		24	19
Töötuskindlustusmaksed		55	42
Ettemaksukonto jääk	511		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	511	10 660	16 410

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laenunõuded	4 365 742	32	4 365 710	EUR	3
Laenunõuded	4 365 742	32	4 365 710	EUR	
Intressinõuded	1 027 688		1 027 688	EUR	3
Intressinõuded	1 027 688	0	1 027 688	EUR	
Kokku muud nõuded	5 393 430	32	5 393 398		

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laenunõuded	4 365 742	32	4 365 710	EUR	3
Laenunõuded	4 365 742	32	4 365 710		
Intressinõuded	846 002	0	846 002	EUR	3
Kokku muud nõuded	5 211 744	32	5 211 712		

Antud laenud seotud osapooltele:

Pikaajaline laen 1 198 655, intress 5%, tähtaeg 01.01.2023.

Pikaajaline laen 258 842 eurot, intress 5% + 12 EURIBOR, tähtaeg 31.12.2023

Pikaajaline laen 1 617 591 eurot, intress 1,5+ 6 EURIBOR, tähtaeg 31.12.2023

Pikaajaline laen 221 256 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2023

Pikaajaline laen 200 000 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2024

Pikaajaline laen 169 366 eurot, intress 5%, tähtaeg 31.12.2023

Pikaajaline laen 200 000 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2023

Pikaajaline laen 200 000 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2021

Pikaajaline laen 300 000 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2022

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	11 500 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-200 000
31.12.2018	11 300 000
31.12.2019	11 300 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	777 327	757 444
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-188 740	-256 182

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel sõltumatute ekspertide poolt on 2019.aasta hinnangus kasutatud võrdlusmeetodit.

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.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	12 137	1 714	13 851	5 494	19 345
Akumuleeritud kulum	-11 602	-1 469	-13 071	-1 485	-14 556
Jääkmaksumus	535	245	780	4 009	4 789
Amortisatsioonikulu	-524	-245	-769	-549	-1 318
31.12.2018					
Soetusmaksumus	12 137	1 714	13 851	5 494	19 345
Akumuleeritud kulum	-12 126	-1 714	-13 840	-2 034	-15 874
Jääkmaksumus	11	0	11	3 460	3 471
Ostud ja parendused	2 531	1 977	4 508	1 340	5 848
Muud ostud ja parendused	2 531	1 977	4 508	1 340	5 848
Amortisatsioonikulu	-275	-424	-699	-683	-1 382
31.12.2019					
Soetusmaksumus	14 668	3 691	18 359	6 834	25 193
Akumuleeritud kulum	-12 401	-2 138	-14 539	-2 717	-17 256
Jääkmaksumus	2 267	1 553	3 820	4 117	7 937

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	229 541	14 673
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018

12 kuu jooksul	20 241	2 845
1-5 aasta jooksul	55 684	0

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Luminor Bank AS	99 676	99 676			4%+ 6 kuu Euribor	EUR	30.09.2022
Lühiajalised laenud kokku	99 676	99 676					
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank AS	4 223 855		4 223 855		4%+ 6 kuu Euribor	EUR	30.09.2022
Pikaajalised laenud kokku	4 223 855		4 223 855				
Laenukohustised kokku	4 323 531	99 676	4 223 855				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Luminor Bank AS	4 451 898	4 451 898			2,5%+ 6 kuu Euribor	EUR	30.09.2019
Lühiajalised laenud kokku	4 451 898	4 451 898					
Laenukohustised kokku	4 451 898	4 451 898					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	11 300 000	11 300 000
Kokku	11 300 000	11 300 000

Luminor Bank AS-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.

Luminor Bank AS kasuks on seatud ühishüpotek kinnistutele Narva mnt.7H, Hobujaama 12, Hobujaama 14a, Hobujaama T2 kogusummas 7 669 379 EUR ning grupiettevõtete garantiid kogusummas 8 696 127 EUR. Nimetatud kinnistute bilansiline väärtus on 11 300 000 (2018.a. 11 300 000) eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	15 213	15 213	0	
Võlad töövõtjatele	2 576	2 576	0	11
Maksuvõlad	10 660	10 660	0	4
Muud võlad	2 790	2 790	0	
Intressivõlad	960	960	0	12
Muud viitvõlad	1 830	1 830		12
Tagatisrahad	13 363	13 363	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	44 602	44 602		

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	16 494	16 494	0	
Võlad töövõtjatele	2 811	2 811	0	11
Maksuvõlad	16 410	16 410	0	4
Muud võlad	2 900	2 900	0	
Intressivõlad	639	639	0	12
Muud viitvõlad	2 261	2 261	0	12
Tagatisrahad	13 363	13 363	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	51 978	51 978	0	

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Töötasude kohustis	1 755	1 739	
Puhkusetasude kohustis	822	1 072	
Kokku võlad töövõtjatele	2 577	2 811	10

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	960	960	0	10
Muud viitvõlad	1 830	1 830		10
Kokku muud võlad	2 790	2 790	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	639	639	0	10
Muud viitvõlad	2 261	2 261	0	10
Kokku muud võlad	2 900	2 900	0	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	10 296 647	10 006 585
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 574 162	2 501 646
Kokku tingimuslikud kohustised	12 870 809	12 508 231

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Vastavalt OÜ PalmGrupp põhikirjale on osakapitali nominaalväärtus 2556 eurot.		

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 040 533	964 128
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 040 533	964 128
Kokku müügitulu	1 040 533	964 128
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parklatulu	634 151	618 538
Renditulu	143 176	138 906
Kommunaaltulud	219 711	206 418
Muud tulud	43 495	266
Kokku müügitulu	1 040 533	964 128

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Juhtimisteenus	6 902	27 903
Muud	14 222	111
Kokku muud äritulud	21 124	28 014

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-282 714	-271 291
Energia	-100 011	-100 439
Elektrienergia	-84 616	-82 859
Soojusenergia	-15 395	-17 580
Kinnisvara arendusega seotud kulud	0	-7 140
Hoolduskulud	-1 714	-8 128
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-384 439	-386 998

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	-7 040	-7 328
Mitmesugused bürookulud	-12 438	-15 289
Lähetuskulud	0	-469
Riiklikud ja kohalikud maksud	-9 181	-5 782
Pangateenused	-206	-471
Autoga seotud kulu	-38 173	-19 374
Konsultatsiooniteenus	-224 877	-181 348
Laenulepingu muutmise tasu	-15 218	0
Auditorteenuse tasu	-1 830	-1 830
Muud	-29 071	-13 265
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-338 034	-245 156

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-21 818	-19 974
Sotsiaalmaksud	-7 183	-6 266
Kokku tööjõukulud	-29 001	-26 240
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-200 000	6
Põhivara tagstamise kahju	0	0	
Kokku muud ärikulud	0	-200 000	

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-127 919	-114 936
Kokku intressikulud	-127 919	-114 936

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu laenudelt	181 687	172 395
Intressitulu hoiustelt	7	5
Laenu allahindluse tühistamine	0	212 925
Kokku muud finantstulud ja -kulud	181 694	385 325

Lisa 23 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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	32	0	32	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 789 765	0	5 613 097	298

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	670		640	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	376 849	823 285	406 508	818 835

Nõuete all kajastatakse laenunõudeid 4 365 742(2018.a. 4 365 742) eurot, (lisa 5) ja intressinõudeid 1 027 688 (2018.a.846 002 eurot, (lisa 5) ja müüdud teenuste eest olevaid nõudeid 396 367 (2018.a. 401 385) eurot.

Kohustuste all kajastatakse võlga teenuste eest (2018.a.298). (lisa 10)

Müügi all kajastatakse juhtimisteenust 6 902 (2018.a. 27 902) eurot (lisa 16), parklatulu 634 151 (2018.a.618 538) eurot (lisa 15), intressitulu 181 687 (2018.a. 172 395) eurot (lisa 22) ja muud tulud 545 eurot.

Ostude all kajastatakse 196 849(2018.a. 211 518) eurot renditeenust ja teenuste ostud 180 000 (2018.a. 194 990) eurot.

Lisa 24 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Maailma Tervishoiuorganisatsioon (WHO) sai Hiinast esmased teated uue koroonaviiruse (COVID-19) kohta 2019. a. detsembris. 2020. a. esimeste kuude jooksul levis see viirus üle kogu maailma, 11. märtsil 2020 kuulutas WHO viiruspuhangu pandeemiaks. Paljudes riikides on olnud välja kuulutatud eriolukord. Pandeemia on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme. Juhtkond peab koroonaviiruse pandeemiat mittekorrigeerivaks aruandekuupäevajärgseks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja võib kiiresti muutuda, ei pea juhtkond praegu otstarbekaks anda pandeemia võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid. Aruande koostamise ajahetkel ei ole juhtkonnal infot, mis annaks alust arvata, et koroonaviiruse mõju seab tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.07.2020

Osaühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO ROKK	Juhatuse liige	17.07.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PalmGrupp OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud PalmGrupp OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistiik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Janno Greenbaum

Vandeauditor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
20. juuli 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	20.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 508 232
Aruandeaasta kasum (kahjum)	362 577
Kokku	12 870 809

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1040533	100.00%	Jah

Sidevahendid

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