

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing PalmGrupp

registrikood: 10901460

tänav a nimi, Aia tn

maja number: 3

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6271260

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 Laenunõuded	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 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 13 Osakapital	16
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Muud äritulud	16
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 18 Tööjõukulud	17
Lisa 19 Intressikulud	17
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 21 Seotud osapooled	18
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

OÜ PalmGrupp tegevusalaks on kinnisvara haldus ja arendus.

Aruande perioodi müügitulu oli 835 185 (2020.a.841 768) eurot. OÜ PalmGrupp teenis 2021 aastal puhaskasumit 323046 (2020.a. 340 289) eurot.

OÜ-s PalmGrupp oli aruandeaastal 4 töötajat, kellele arvestati töötasu koos kaasnevate maksudega 29 679 (2020.a. 30 472) eurot. Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline. Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna-ja sotsiaalseid mõjusid. Lepingud on sõlmitud eurodes ning seetõttu on valuutakursi muutuse risk minimaalne. Intressimäärad majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ei ole oluliselt muutunud.

Finantsnäitajad:

(31.detsembri seisuga)	2021	2020
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	6,53	0,12
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0,74	0,75
Omakapital võlakohustustest (omakapital/ kohustised)	2,85	3,06
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvarad)	0,02	0,02
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	0,02	0,03
Müübikäibe rentaablus (puhaskasum/müügikäive)	0,39	0,40
Võlakordaja (kohustised/kogu passiva)	0,26	0,25

2022.aastal uusi investeeringuid planeeritud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	394 501	80 527	2
Nõuded ja ettemaksed	481 038	452 580	3
Kokku käibevarad	875 539	533 107	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	5 785 270	5 582 849	3
Kinnisvarainvesteeringud	11 600 000	11 400 000	6
Materiaalsed põhivarad	19 128	16 210	7
Kokku põhivarad	17 404 398	16 999 059	
Kokku varad	18 279 937	17 532 166	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	91 061	4 274 430	9
Võlad ja ettemaksed	42 981	43 826	10
Kokku lühiajalised kohustised	134 042	4 318 256	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 608 939	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	4 608 939	0	
Kokku kohustised	4 742 981	4 318 256	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 211 098	12 870 809	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	323 046	340 289	
Kokku omakapital	13 536 956	13 213 910	
Kokku kohustised ja omakapital	18 279 937	17 532 166	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	835 185	841 768	14
Muud äritulud	191 842	109 893	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-392 155	-414 963	16
Mitmesugused tegevuskulud	-303 765	-178 128	17
Tööjõukulud	-29 679	-30 472	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 765	-2 366	7
Ärikasum (kahjum)	296 663	325 732	
Intressikulud	-171 055	-174 904	19
Muud finantstulud ja -kulud	197 438	189 461	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	323 046	340 289	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	323 046	340 289	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	296 663	325 732	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	4 765	2 366	7
Muud korrigeerimised	-184 940	-100 000	6
Kokku korrigeerimised	-180 175	-97 634	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-30 458	-21 867	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 155	-767	
Laekunud intressid	17	0	
Makstud intressid	-171 055	-174 904	
Kokku rahavood äritegevusest	-83 853	30 560	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-7 683	-10 638	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-15 060	0	6
Antud laenud	-5 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-27 743	-10 638	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 700 000	0	9
Saadud laenude tagasimaksed	-4 274 430	-49 101	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	425 570	-49 101	
Kokku rahavood	313 974	-29 179	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	80 527	109 706	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	313 974	-29 179	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	394 501	80 527	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 556	256	12 870 809	12 873 621
Aruandeaasta kasum (kahjum)			340 289	340 289
31.12.2020	2 556	256	13 211 098	13 213 910
Aruandeaasta kasum (kahjum)			323 046	323 046
31.12.2021	2 556	256	13 534 144	13 536 956

Vastavalt OÜ PalmGrupp põhikirjale on osakapitali nominaalväärtus 2556 eurot. (Lisa 13)

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PalmGrupp 2021.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 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-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, garantiid 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 12).

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)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	3	3
Arvelduskontod	394 498	80 524
Kokku raha	394 501	80 527

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	474 655	474 655		
Ostjatelt laekumata arved	474 655	474 655		
Laenunõuded	4 370 742	32	4 370 710	5,21
Muud nõuded	1 414 560		1 414 560	
Intressinõuded	1 414 560		1 414 560	21
Ettemaksed	6 351	6 351		
Tulevaste perioodide kulud	6 351	6 351		
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 266 308	481 038	5 785 270	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	444 180	444 180		
Ostjatelt laekumata arved	444 180	444 180		
Laenunõuded	4 365 742	32	4 365 710	5,21
Muud nõuded	1 217 139		1 217 139	
Intressinõuded	1 217 139		1 217 139	21
Ettemaksed	8 368	8 368		
Tulevaste perioodide kulud	8 368	8 368		
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 035 429	452 580	5 582 849	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 178	7 539
Üksikisiku tulumaks	564	423
Erisoodustuse tulumaks	98	381
Sotsiaalmaks	1 307	1 255
Kohustuslik kogumispension	47	36
Töötuskindlustusmaksed	74	58
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 268	9 692

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laenunõuded	4 370 742	32	4 370 710	EUR	3
Laenunõuded	4 370 742	32	4 370 710	EUR	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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	

Antud laenud seotud osapooltele:

Pikaajaline laen 1 198 655, intress 5%, tähtaeg 31.12.2023.

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 31.12.2024

Pikaajaline laen 300 000 eurot, intress 3%, tähtaeg 31.12.2026

Pikaajaline laen 5000 eurot, intress 5%, tähtaeg 26.11.2026

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	11 300 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	100 000
31.12.2020	11 400 000
Ostud ja parendused	15 060
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	184 940
31.12.2021	11 600 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	651 788	670 213
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-184 778	-207 983

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel sõltumatute ekspertide poolt on 2021.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.

Hindamistulemuse täpsus on +/-20%.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	9 658	980	10 638		10 638
Muud ostud ja parendused	9 658	980	10 638		10 638
Amortisatsioonikulu	-1 113	-822	-1 935	-430	-2 365
31.12.2020					
Soetusmaksumus	24 326	4 671	28 997	6 834	35 831
Akumuleeritud kulum	-13 514	-2 960	-16 474	-3 147	-19 621
Jääkmaksumus	10 812	1 711	12 523	3 687	16 210
Ostud ja parendused	5 343	2 340	7 683		7 683
Muud ostud ja parendused	5 343	2 340	7 683		7 683
Amortisatsioonikulu	-2 861	-1 636	-4 497	-268	-4 765
31.12.2021					
Soetusmaksumus	29 669	7 011	36 680	6 834	43 514
Akumuleeritud kulum	-16 375	-4 596	-20 971	-3 415	-24 386
Jääkmaksumus	13 294	2 415	15 709	3 419	19 128

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	225 555	225 188
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	16 587	14 771

1-5 aasta jooksul	24 326	40 913
-------------------	--------	--------

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV Pank	4 700 000	91 061	4 608 939		Euribor + 3,5%	EUR	28.09.2026
Pikaajalised laenud kokku	4 700 000	91 061	4 608 939				
Laenukohustised kokku	4 700 000	91 061	4 608 939				
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank AS	4 274 430	4 274 430			4%+ 6 kuu Euribor	EUR	30.09.2022
Pikaajalised laenud kokku	4 274 430	4 274 430					
Laenukohustised kokku	4 274 430	4 274 430					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	11 600 000	11 400 000
Kokku	11 600 000	11 400 000

2021 aastal toimus Luminor pangalaenu refintseerimine LHV Panga laenuga.

Tagatisvara:

Panga kasuks esimesele järjekohale seatud/seatav/ülevõetav ühishüpoteek summas vähemalt

6 110 000 EUR (kuus miljonit ükssada kümme tuhat eurot) alljärgnevatele kinnistutele:

kinnistule asukohaga Narva mnt 7f, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond (registrios nr 3584801);

kinnistule asukohaga Narva mnt 7h, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond (registrios nr 3585001);

kinnistule asukohaga Hobujaama tänav T2, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond (registrios nr 3585301);

kinnistule asukohaga Hobujaama tn 12, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond (registrios nr 11274950);

kinnistule asukohaga Hobujaama tn 14a, Kesklinna linnaosa, Harju maakond (registrios nr 11275050).

Laenusaaaja kohustub:

tagama, et Laenusaaaja auditeeritud majandusaasta aruannete põhjal moodustab Laenusaaaja

laenukattekordaja (DSCR ehk EBITDA suhe intressikandvate kohustuste põhiosa tagasimaksete ja

intresside, välja arvatud Laenule allutatud laenudelt arvestatud, kuid välja maksmata intressid,

summasse) kõikide intressikandvate kohustuste suhtes vähemalt 1,1 (üks koma üks), kusjuures DSCR

arvutamisel võetakse arvesse ka Laenusaaaja poolt osaühingule Elukool (registrikood 10717354)

makstav juhtimistasu ning EBITDA hulka ei arvestata põhivara ümberhindlusi ega erakorralisi ja

igapäevasest majandustegevusest väljuvaid tulusid;

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 040	17 040	
Võlad töövõtjatele	3 063	3 063	11
Maksuvõlad	6 268	6 268	4
Muud võlad	3 201	3 201	
Intressivõlad	1 371	1 371	
Muud viitvõlad	1 830	1 830	
Tagatisrahad	13 409	13 409	
Kokku võlad ja ettemaksed	42 981	42 981	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 516	14 516	
Võlad töövõtjatele	3 073	3 073	11
Maksuvõlad	9 692	9 692	4
Muud võlad	3 136	3 136	
Intressivõlad	950	950	
Muud viitvõlad	2 186	2 186	
Tagatisrahad	13 409	13 409	
Kokku võlad ja ettemaksed	43 826	43 826	

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Töötasude kohustis	1 665	1 665	
Puhkusetasude kohustis	1 398	1 408	
Kokku võlad töövõtjatele	3 063	3 073	10

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	10 827 315	10 568 878
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 706 829	2 642 220
Kokku tingimuslikud kohustised	13 534 144	13 211 098

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Vastavalt OÜ PalmGrupp põhikirjale on osakapitali nominaalväärtus 2556 eurot.		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	835 185	841 768
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	835 185	841 768
Kokku müügitulu	835 185	841 768
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parklatulu	520 965	531 765
Renditulu	130 823	138 448
Kommunaaltulud	183 397	171 375
Muud tulud	0	180
Kokku müügitulu	835 185	841 768

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	184 940	100 000
Tulu sihtfinantseerimisest	0	2 991
Juhtimisteenus	6 902	6 902
Kokku muud äritulud	191 842	109 893

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-278 291	-271 253
Energia	-78 020	-78 676
Elektrienergia	-63 918	-68 419
Soojusenergia	-14 102	-10 257
Hoolduskulud	-1 784	-1 184
Kinnisvara parenduskulud	-34 060	-63 850
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-392 155	-414 963

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	-7 290	-7 516
Mitmesugused bürookulud	-16 874	-15 613
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 663	-5 296
Pangateenused	-186	-197
Autoga seotud kulu	-25 518	-26 083
Konsultatsiooniteenus	-147 725	-110 138
Laenulepingu muutmisega seotud kulud	-80 976	-860
Audiitorteenuse tasu	-2 206	-1 830
Muud	-14 327	-10 595
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-303 765	-178 128

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-23 336	-23 402
Sotsiaalmaksud	-6 343	-7 070
Kokku tööjõukulud	-29 679	-30 472
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	5

Lisa 19 Intressikulud (eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-171 055	-174 904
Kokku intressikulud	-171 055	-174 904

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu laenudelt	197 421	189 461
Intressitulu hoiustelt	17	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	197 438	189 461

Lisa 21 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

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	32	32
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	450 922	421 785
Kokku nõuded ja ettemaksed	450 954	421 817

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 785 270	5 582 849
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 785 270	5 582 849

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 393 399	0	0	5 582 849	189 450
Kokku antud laenud	5 393 399	0	0	5 582 849	189 450

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 582 849	5 000	5 785 270	197 421
Kokku antud laenud	5 582 849	5 000	5 785 270	197 421

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	527 867	538 667
Kokku müüdud	527 867	538 667

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	650	700
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	339 877	314 980
Kokku ostetud	340 527	315 680

Müügi all kajastatakse juhtimisteenust 6 902 eurot (lisa 15), parklatulu 520 965 (2020.a.531 765) eurot.

Ostude all kajastatakse 207 377(2020.a. 206 980) eurot renditeenust ja teenuste ostud 132 500(2020.a. 108 000) eurot.

Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Palmgrupp OÜ soetas 2022 aastal korteriomandi Pikk 57, Tallinn summas 804 890 eurot.
Kinnisvarainvesteeringuks võeti täiendavalt laenu LHV Pangalt summas 620 000 eurot .

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.08.2022

Osaühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO ROKK	Juhatuse liige	22.08.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PalmGrupp OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud PalmGrupp OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 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 2021 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 kusealast 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 auditiprotseduureid 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
22. august 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing PalmGrupp (registrikood: 10901460) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	22.08.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 211 098
Aruandeaasta kasum (kahjum)	323 046
Kokku	13 534 144
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 534 144
Kokku	13 534 144

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	835185	100.00%	Jah

Sidevahendid

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