

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Palmireks

registrikood: 12114364

tänava/talu nimi, Kaluri tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51004

telefon: +372 5036139, +372 7301610

e-posti aadress: helmut.pikmets@tgsbaltic.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Laenude tagatised ja panditud varad	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Palmireks põhitegevuseks on enda kinnisvara (mitteeluruumide) üürileandmine.

2023. aastal jätkame samal tegevusalal.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	53 247	50 615	2
Nõuded ja ettemaksed	5 074	5 047	3
Kokku käibevarad	58 321	55 662	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	266 488	285 637	5
Kokku põhivarad	266 488	285 637	
Kokku varad	324 809	341 299	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 047	9 047	7
Võlad ja ettemaksed	959	959	
Kokku lühiajalised kohustised	10 006	10 006	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	72 378	81 426	7
Kokku pikaajalised kohustised	72 378	81 426	
Kokku kohustised	82 384	91 432	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	9
Oma osad	-5 384	-5 320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	228 434	248 163	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 815	4 464	
Kokku omakapital	242 425	249 867	
Kokku kohustised ja omakapital	324 809	341 299	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	48 732	48 732	10
Mitmesugused tegevuskulud	-2 148	-1 290	
Tööjõukulud	-4 628	-4 628	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 149	-31 961	5
Ärikasum (kahjum)	22 807	10 853	
Intressitulud	6	4	
Intressikulud	-2 043	-2 040	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	20 770	8 817	
Tulumaks	-3 955	-4 353	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 815	4 464	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Palmireks 2022. 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 lähendina kajastatakse arvelduskontode jääke.

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 laenud 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.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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.

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad 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 ostetud 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 tööeest. 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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

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 õiglasest väärtusest (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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, mistõttu ei eksitseeri ka edasilükkunud tulumaksu nõuded ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Alates 01.01.2020 kehtib regulaarselt makstavatele dividendidele maksumäär 14/86 dividendide netosummast. Madalama maksumääraga maksustatud dividendide maksmisel füüsilistele isikutele kuulub kinnipidamisele tulumaks määraga 7%. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	53 247	50 615
Kokku raha	53 247	50 615

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 873	4 873
Ostjatelt laekumata arved	4 873	4 873
Ettemaksed	201	201
Muud makstud ettemaksed	201	201
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 074	5 074

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 873	4 873
Ostjatelt laekumata arved	4 873	4 873
Ettemaksed	174	174
Tulevaste perioodide kulud	174	174
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 047	5 047

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	800	800
Üksikisiku tulumaks	57	57
Sotsiaalmaks	96	96
Kohustuslik kogumispension	6	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	959	959

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	618 486	618 486
Akumuleeritud kulum	-300 888	-300 888
Jääkmaksumus	317 598	317 598
Amortisatsioonikulu	-31 961	-31 961
31.12.2021		
Soetusmaksumus	618 486	618 486
Akumuleeritud kulum	-332 849	-332 849
Jääkmaksumus	285 637	285 637
Amortisatsioonikulu	-19 149	-19 149
31.12.2022		
Soetusmaksumus	618 486	618 486
Akumuleeritud kulum	-351 998	-351 998
Jääkmaksumus	266 488	266 488

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	48 732	48 732
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	465	465

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 800	1 800
Akumuleeritud kulum	-1 800	-1 800
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 800	1 800
Akumuleeritud kulum	-1 800	-1 800
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 800	1 800
Akumuleeritud kulum	-1 800	-1 800
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	81 425	9 047	72 378		6 kuu EURIBOR+2,1%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	81 425	9 047	72 378				
Laenukohustised kokku	81 425	9 047	72 378				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	90 473	9 047	81 426		6 kuu EURIBOR+2,1%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	90 473	9 047	81 426				
Laenukohustised kokku	90 473	9 047	81 426				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	266 488	284 472
Kokku	266 488	284 472

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	196 199	202 102
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	49 050	50 525
Kokku tingimuslikud kohustised	245 249	252 627

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	7	7

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
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 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	3 480	3 480
Sotsiaalmaksud	1 148	1 148
Kokku tööjõukulud	4 628	4 628
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 873	4 873
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 873	4 873

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 732	48 732
Kokku müüdnud	48 732	48 732

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	3 480	3 480

Lisa 13 Laenude tagatised ja panditud varad

Luminor Bank AS-lt saadud laenu tagatiseks on hüpoteek summas 427 775 EUR korteriomandile asukohaga Ahtri tn 6A Tallinn.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2023

OÜ Palmireks (registrikood: 12114364) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELMUT PIKMETS	Juhatuse liige	24.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	228 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 815
Kokku	245 249
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	245 249
Kokku	245 249

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	228 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 815
Kokku	245 249
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	245 249
Kokku	245 249

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
Thorhold OÜ	12203642	Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	320 EUR (Lihtomand)
Pengeron OÜ	14580202	Püüksi küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	320 EUR (Lihtomand)
OÜ Palmireks	12114364	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	640 EUR (Lihtomand)
OÜ Gasherbrum	14004119	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	320 EUR (Lihtomand)
Raivo Loo	35903302720	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	320 EUR (Lihtomand)
Ants Mailend	37110020299	Eesti	320 EUR (Lihtomand)
Paul Varul	35212102719	Luunja vald, Tartu maakond, Eesti	320 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7301610
Mobiiltelefon	+372 5036139
E-posti aadress	helmut.pikmets@tgsbaltic.com