

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Palusalu Invest OÜ

registrikood: 14429861

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Maakri tn 30

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 4 Laenunõuded	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Intressikulud	9
Lisa 9 Intressitulud	9
Lisa 10 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Palusalu Invest OÜ (endise nimega Ahtme Vara OÜ) registreeriti äriühinguna 2018.aastal. 2023 aastal majandustegevust ei toimunud. Aktiivsem tegevus algas 2024 aastal, kui asutati Läti 100%-ne tütarettevõtte Barona Property SIA. Viimane soetas 100%-se osaluse Läti ettevõttes Barona Projekts SIA. 2024 sügisel need kaks ettevõtet ühendati ehk 31.12.2024 seisuga on Palusalu Invest OÜ-l üks 100%-ne tütarettevõtte (Barona Projekts SIA).

Barona Projekts SIA omab Riias kaubanduskeskust, kus 2024. aasta suvel alustati keskuse renoveerimist, mis viiakse lõpuni 2025. aasta suvel.

Vastavalt Raamatupidamise seaduse paragrahvile 29 ei koostata konsolideeritud majandusaasta aruannet kuna grupi vastavad arvnäitajad jäävad alla nõutud määra.

Juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

Finantssuhtarvud

	2024
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	2,3
Võlakordaja	0,9
ROA (%)	5,9%
ROE (%)	98,6%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/ lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ varad

ROA (%) = puhaskasum/ varad * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 272	2 440	
Kokku käibevarad	1 272	2 440	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	210 421	0	3
Nõuded ja ettemaksed	3 296 037	0	2,9,10
Kokku põhivarad	3 506 458	0	
Kokku varad	3 507 730	2 440	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	553	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	553	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 147 250	0	5,10
Võlad ja ettemaksed	151 219	0	6,10
Kokku pikaajalised kohustised	3 298 469	0	
Kokku kohustised	3 299 022	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-60	-48	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 768	-12	
Kokku omakapital	208 708	2 440	
Kokku kohustised ja omakapital	3 507 730	2 440	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-1 421	-12	
Ärikasum (kahjum)	-1 421	-12	
Intressitulud	150 787	0	9,10
Intressikulud	-151 219	0	8,10
Muud finantstulud ja -kulud	207 621	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	205 768	-12	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 768	-12	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Palusalu Invest OÜ (endise nimega Ahtme Vara OÜ) 2024 raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne. Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande. Väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15 "Lisades avalikustav informatsioon" paragrahvis 59 sätestatud lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti). Kasutusel on kasumiaruande skeem nr.1.

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse raha arveldusarvel.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtet kajastatakse aruandes kapitaliosaluse meetodil. Väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes finantstulude või -kulude real.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. 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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Kulud

Tegevuskulud kajastatakse kulude tekkimise perioodis.

Maksustamine

Eesti tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

2024. aastal oli tulumaksumäär 20% (20/80 väljamakse netosummast) ning regulaarsetele dividendidele kehtis madalam tulumaksumäär 14% (14/86 dividendide netosummast). Alates 1. jaanuarist 2025 on tulumaksumäär 22% (22/78 väljamakse netosummast) ja regulaarsetele dividendidele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) enam ei kehti.

Dividendide maksimisega seotud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil.

Eestis on lisaks kehtestatud ajutine julgeolekumaks, mis koosneb järgmistest komponentidest:

- Käibemaksu standardmäär tõuseb 22%-lt 24%-le alates 1. juulist 2025.
- Füüsiliste isikute maksustatavale tulule rakendub täiendav 2% maks alates 2026. aastast.
- Ettevõtete teenitud kasumile rakendub 2% maks alates 2026. aastast. Ettevõtted peavad arvestama, et see maks tasutakse avansiliste maksetena alates 2026. aastast, lähtudes eelmise majandusaasta (või teatud juhtudel kvartali) kasumist.

Julgeolekumaksu eesmärk on katta riigi kaitsevõime tugevdamise kulutusi ja rahastada julgeolekuga seotud investeeringuid.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse

- emaettevõtet (ning emaettevõtet kontrollivaid või selle üle olulist mõju omavad isikuid);
- tegev- ja kõrgem juhtkonda, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriilistele otsustele;
- eelmises punktis kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	3 145 250	0	3 145 250	10
Muud nõuded	150 787	0	150 787	
Intressinõuded	150 787	0	150 787	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 296 037		3 296 037	

Laenud on välja antud tagatiseta.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
40003473264	Barona Projekts SIA	Läti	Oma või renditud kinnisvara rentimine ja haldamine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2023	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2024
Barona Projekts SIA	0	2 800	0	0	207 621	0	210 421
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	2 800	0	0	207 621	0	210 421

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Barona Projekts SIA	100	12.04.2024	2 800

Kasum või kahjum tütarettevõtte osade väärtuse muutustest kajastatakse kasumiaruandes muude finantstulude või -kulude all. Vastavalt Raamatupidamise seaduse paragrahvile 29 ei koostata konsolideeritud majandusaasta aruannet kuna grupi vastavad arv näitajad jäävad alla nõutud määra.

Lisa 4 Laenunõuded
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul					
Pikaajaline laen	3 145 250	0	3 145 250	0	10%	EUR	24.11.2027	10
Laenunõuded	3 145 250	0	3 145 250					

Laen on antud tagatiseta.

Lisa 5 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen 1 seotud osapoolelt	3 131 000	0	3 131 000		10%	EUR	03.01.2028	10
Laen 2 seotud osapoolelt	16 250	0	16 250		10%	EUR	31.12.2027	10
Pikaajalised laenud kokku	3 147 250		3 147 250					
Laenukohustised kokku	3 147 250		3 147 250					

Laenu 1 tagamiseks on kinnistu Riias aadressil Kr. Barona iela 46 summas 5 070 000 eurot ja omanike käendused. Iga käenduse andnud isiku käenduse vastutuse piirmäär on 2 535 000 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	553	553	0	
Muud võlad	151 219	0	151 219	
Intressivõlad	151 219	0	151 219	8,10
Kokku võlad ja ettemaksed	151 772	553	151 219	

Lisa 7 Tööjõukulud
(eurodes)

2024 aastal ei olnud ettevõttes töötajaid, tööjõukulud puudusid.

Lisa 8 Intressikulud
(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	151 219	0	10
Kokku intressikulud	151 219	0	

Lisa 9 Intressitulud
(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	150 787	0	10
Kokku intressitulud	150 787	0	

Lisa 10 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	3 296 037	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 296 037	0	
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 147 250	0	5
Kokku laenukohustised	3 147 250	0	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	151 219	0	8
Kokku võlad ja ettemaksed	151 219	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	3 145 250	0	3 145 250	150 787	4,9
Kokku antud laenud	0	3 145 250	0	3 145 250	150 787	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 147 250	0	3 147 250	151 219	5,8
Kokku laenukohustised	0	3 147 250	0	3 147 250	151 219	

Aruandeperioodil juhtkonnale tasusid ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2025

Palusalu Invest OÜ (registrikood: 14429861) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL SAMUEL	Juhatuse liige	03.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Palusalu Invest OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Palusalu Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Palusalu Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm
Vandeaudiitori number 606

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Ahtri 4
Tallinn 10151
Eesti Vabariik

04.06.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Palusalu Invest OÜ (registrikood: 14429861) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	04.06.2025

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-60
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 768
Kokku	205 708
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	205 708
Kokku	205 708