

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**ärinimi:** POOLMERE OÜ

**registrikood:** 11148970

**tänavatalu nimi,** Mustamäe tee 50  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10621

**telefon:** +372 5094295

**e-posti aadress:** made.rist@gmail.com

**audiitor:** Rödl & Partner Audit OÜ

## 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 Nõuded ja ettemaksed                 | 9  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 10 |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud             | 10 |
| Lisa 5 Kasutusrent                          | 11 |
| Lisa 6 Laenukohustused                      | 12 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                  | 13 |
| Lisa 8 Osakapital                           | 13 |
| Lisa 9 Müügitulu                            | 13 |
| Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 14 |
| Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud           | 14 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                         | 14 |
| Lisa 13 Tulumaks                            | 14 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                    | 15 |

## Tegevusaruanne

Poolmere OÜ põhiliseks tegevusalaks on äriruumide väljaüürimine. Ettevõtte on Pärnus Rüütli tn. 31 asuva kaubanduskeskuse ja Tallinnas Õismäe tee 107 asuva kaubanduskeskuse omanik. Äripindade väljaüürimise turu olukord on seoses üldise majanduslangusega tuntavalt vähenenud ning üürihindade tase langenud.

Ettevõtte majandustegevuses tsüklilisust ei esine.

Poolmere OÜ tegevus ei oma mõju keskkonnale. Samuti puuduvad sotsiaalsed mõjud.

Ettevõtte laenukohustus on fikseeritud eurodes, seega on valuutakursside risk väike. Intressimäärade tõus võib tulemusi mõjutada.

2011. aastal töötasid kokku koos sotsiaalmaksudega moodustasid 18 838 krooni.

Juhatuse liikmele arvestati tasu 2 126 krooni.

Juhatuse liikmetele lahkumiskompensatsiooni ette nähtud ei ole.

| PEAMISED<br>FINANTSSUHTARVUD            | 2011     | 2010     |
|-----------------------------------------|----------|----------|
| Müügitulu                               | 237 772  | 234 163  |
| Käibe kasv                              | 1,5%     | -23%     |
| Ärikasum (kahjum-)                      | -4 508   | -6 645   |
| Ärikasumi määr %                        | -1,9%    | -2,8%    |
| Puhaskasum (kahjum-)                    | -196 826 | -198 782 |
| Kasumi kasv                             | 0,99%    | -163%    |
| Puhasrentaablus                         | -82,78%  | -84,97%  |
| Lühiajaliste kohustuste<br>kattekordaja | 0,23     | 0,5      |
| ROA                                     | -4,8%    | -4,7%    |
| ROE                                     | -168%    | -63,3%   |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2011 – müügitulu 2010) / müügitulu 2011 \* 100
- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu \* 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2011 – puhaskasum 2010) / puhaskasum 2011 \* 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu \* 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku \* 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku \* 100

Sander Toome

Juhatuse esimees

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2011       | 31.12.2010       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 4 326            | 9 448            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 35 055           | 61 496           | 2       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>39 381</b>    | <b>70 944</b>    |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 4 073 913        | 4 162 257        | 4       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>4 073 913</b> | <b>4 162 257</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>4 113 294</b> | <b>4 233 201</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 105 780          | 88 890           | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 63 030           | 48 251           | 3,7     |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>168 810</b>   | <b>137 141</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 3 718 296        | 3 747 248        | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 109 212          | 35 009           | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>3 827 508</b> | <b>3 782 257</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>3 996 318</b> | <b>3 919 398</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 555            | 2 556            | 8       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 310 991          | 509 773          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -196 826         | -198 782         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>116 976</b>   | <b>313 803</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>4 113 294</b> | <b>4 233 201</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2011            | 2010            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 237 772         | 234 163         | 9       |
| Muud äritulud                               | 179             | 2 274           |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -92 511         | -94 471         | 10      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -41 181         | -14 480         | 11      |
| Tööjõukulud                                 | -18 838         | -18 447         | 12      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -88 344         | -88 448         | 4       |
| Muud ärikulud                               | -1 585          | -27 236         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-4 508</b>   | <b>-6 645</b>   |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -192 318        | -192 137        | 6       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-196 826</b> | <b>-198 782</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-196 826</b> | <b>-198 782</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2011           | 2010            | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|----------------|-----------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -4 508         | -6 645          |         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |                |                 |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 88 344         | 88 448          | 4       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>88 344</b>  | <b>88 448</b>   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -2 652         | 2 277           |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 10 378         | 11 499          |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>91 562</b>  | <b>95 579</b>   |         |
|                                                       |                |                 |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                |                 |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | 0              | -25 759         | 4       |
| Laekunud intressid                                    | 0              | 2 262           |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>0</b>       | <b>-23 497</b>  |         |
|                                                       |                |                 |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                |                 |         |
| Saadud laenud                                         | 74 400         | 288 050         | 6       |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -67 334        | -259 952        | 6       |
| Makstud intressid                                     | -103 750       | -159 130        | 6       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-96 684</b> | <b>-131 032</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-5 122</b>  | <b>-58 950</b>  |         |
|                                                       |                |                 |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>9 448</b>   | <b>68 658</b>   |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-5 122</b>  | <b>-58 950</b>  |         |
| Valuutakursside muutuste mõju                         | 0              | -260            |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>4 326</b>   | <b>9 448</b>    |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                       |                             |                              |                             | Kokku    |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------|
|                                       | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |          |
| <b>31.12.2009</b>                     | 2 556                       | 256                          | 509 773                     | 512 585  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           |                             |                              | -198 782                    | -198 782 |
| <b>31.12.2010</b>                     | 2 556                       | 256                          | 310 991                     | 313 803  |
| <b>Korrigeeritud saldo 31.12.2010</b> | 2 556                       | 256                          | 310 991                     | 313 803  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           |                             |                              | -196 826                    | -196 826 |
| Muud muutused omakapitalis            | -1                          |                              |                             | -1       |
| <b>31.12.2011</b>                     | 2 555                       | 256                          | 114 165                     | 116 976  |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Poolmere OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Poolmere OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

#### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2011 ühines Eesti Vabariik eurotooniga ja Eesti kroon asendus euroga. Sellest tulenevalt konverteeris äriühing alates 01.01.2011 oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011 ja järgnevatel majandusaastatel finantsaruanded eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku kursiga 15,6466EEK/EUR.

#### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

#### Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi, emiteeritud võlakirju ja negatiivse turuväärtusega tuletisinstrumente.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvarad ja kohustused kajastatakse bilansis hetkel, mil Ettevõttele läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või –kohustuse lepingu tingimustele.

#### Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved.

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäolisteks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavalt kulu kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud".

#### Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel rakendatakse soetusmaksumuse meetodit, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum .

Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel rakendatakse lineaarset meetodit.

Kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooninorm on 2% aastas ja kasulik eluiga 50 aastat.

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara



**Materiaalse põhivara arvelevõtmine**

Põhivarad on varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 639 eurost. Varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm lähtuvalt selle kasulikust elueast.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset (kahaneva jäägi) meetodit

Tootmis põhivara amortisatsiooninormi määramisel võetakse aluseks vara kasulik eluiga ning kasutusintensiivsus. Igal bilansipäeval võrreldakse kehtestatud amortisatsioonimeetodit ja –määrat vara tegeliku kasutuse, eeldatava järelejäänud kasuliku eluea ning lõppväärtusega. Kui tegelikud andmed erinevad esialgsest eeldusest oluliselt, korrigeeritakse amortisatsioonimäära.

Materiaalse põhivara puhul amortiseeritakse soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet. Kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või kui see on ebaoluline, siis amortiseerimisel eeldatakse, et põhivara lõppväärtus on null.

**Põhivara arvelevõtmise alampiir 639****Rendid**

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänuid renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Rendiperioodi jooksul tasutavad maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millal maksed tegelikult aset leiavad.

**Maksustamine**

Ettevõtte tulumaks.

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

**Tulud**

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 34 068        | 60 559        |
| Ettemaksed                        | 987           | 937           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>35 055</b> | <b>61 496</b> |

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 1 920        | 2 469        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 257          | 324          |
| Sotsiaalmaks                                  | 1 496        | 655          |
| Kohustuslik kogumispension                    | 24           | 11           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 74           | 59           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>3 771</b> | <b>3 518</b> |

### Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
|                        | Ehitised         | Kokku            |
|                        |                  |                  |
| <b>31.12.2009</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 4 391 517        | 4 391 517        |
| Akumuleeritud kulum    | -166 774         | -166 774         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>4 224 743</b> | <b>4 224 743</b> |
|                        |                  |                  |
| Ostud ja parendused    | 25 759           | 25 759           |
| Amortisatsioonikulu    | -88 245          | -88 245          |
|                        |                  |                  |
| <b>31.12.2010</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 4 417 276        | 4 417 276        |
| Akumuleeritud kulum    | -255 019         | -255 019         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>4 162 257</b> | <b>4 162 257</b> |
|                        |                  |                  |
| Amortisatsioonikulu    | -88 344          | -88 344          |
|                        |                  |                  |
| <b>31.12.2011</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 4 417 276        | 4 417 276        |
| Akumuleeritud kulum    | -343 363         | -343 363         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>4 073 913</b> | <b>4 073 913</b> |

|                                                 | 2011    | 2010    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 166 723 | 168 104 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 92 511  | 94 471  |

## Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                                                         | 2011       | 2010       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrendikulu                                                        | 3 298      | 3 298      |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 3 298      | 3 298      |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 1 924      | 4 592      |

Poolmere OÜ rendib kasutusrendi tingimustel sõiduautot maksumusega 28489EUR.  
Lepingu tähtaeg on 29.08.2013 intress 6,29%

## Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

|                                      | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Investeeringislaen Swedbangast       | 97 919     | 97 919                            |                     |             | 4,71%        | EUR         | 27.07.2013  |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 97 919     | 97 919                            |                     |             |              |             |             |         |
| Lühiajalised võlakirjad              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Muud laenud                          | 7 861      | 7 861                             |                     |             | 7%           | EUR         | 30.11.2012  | 14      |
| <b>Lühiajalised võlakirjad kokku</b> | 7 861      | 7 861                             |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Investeeringislaen Swedbangast       | 2 241 792  |                                   | 2 241 792           |             | 4,71%        | EUR         | 27.07.2013  |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | 2 241 792  |                                   | 2 241 792           |             |              |             |             |         |
| Muud laenukohustused                 |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Muud laenud                          | 1 476 504  |                                   | 1 476 504           |             | 7%           | EUR         | 27.07.2014  | 14      |
| <b>Muud laenukohustused kokku</b>    | 1 476 504  |                                   | 1 476 504           |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | 3 824 076  | 105 780                           | 3 718 296           |             |              |             |             |         |

  

|                                   | 31.12.2010 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                   |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud               |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Investeeringislaen Swedbangast    | 81 029     | 81 029                            |                     |             |              |             |             |         |
| Muud laenud                       | 7 861      | 7 861                             |                     |             |              |             |             |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>  | 88 890     | 88 890                            |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud               |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Investeeringislaen Swedbangast    | 2 326 015  |                                   | 2 326 015           |             |              |             |             |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>  | 2 326 015  |                                   | 2 326 015           |             |              |             |             |         |
| Muud laenukohustused              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Muud laenud                       | 1 421 233  |                                   | 1 421 233           |             |              |             |             |         |
| <b>Muud laenukohustused kokku</b> | 1 421 233  |                                   | 1 421 233           |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>      | 3 836 138  | 88 890                            | 3 747 248           |             |              |             |             |         |

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

|              | 31.12.2011       | 31.12.2010       |
|--------------|------------------|------------------|
| Ehitised     | 4 073 913        | 4 162 257        |
| <b>Kokku</b> | <b>4 073 913</b> | <b>4 162 257</b> |

Seisuga 31.12.2011 on Poolmere OÜ saadud investeeringislaenu tagatiseks panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek kinnistule Rüütli 31, Pärnu AS Swedbank kasuks, kinnistu bilansiline väärtus 1 612 393 EUR
2. Hüpoteek kinnistule Õismäe tee 107, AS Swedbank kasuks, kinnistu bilansiline väärtus 2 461 519 EUR

Muude laenude intressimäär on aritmeetiline keskmine - 7%.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011     | 31.12.2010    | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 32 858         | 29 247        |         |
| Võlad töövõtjatele               | 4 019          | 2 701         |         |
| Maksuvõlad                       | 3 771          | 3 518         | 3       |
| Muud võlad                       | 8 573          | 427           |         |
| Intressivõlad                    | 8 146          | 0             |         |
| Muud viitvõlad                   | 427            | 427           |         |
| Saadud ettemaksed                | 13 809         | 12 358        |         |
| Pikaajaline laenuintressi võlg   | 109 212        | 35 009        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>172 242</b> | <b>83 260</b> |         |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                                                                                              | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                                   | 2 555      | 2 556      |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                               | 3          | 3          |
| <p>Põhikirja kohaselt on Poolmere OÜ miinimumkapital 2 500 EUR ja maksimumkapital 10 000 EUR</p> <p>Osakapital summas 2555 eur jaguneb 3ks osaks .</p> <p>1 osa nimiväärtusega 1303 eur ja 2 osa nimiväärtusega 626 eur.</p> |            |            |

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2011           | 2010           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 237 772        | 234 163        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>237 772</b> | <b>234 163</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>237 772</b> | <b>234 163</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Äriruumide üür                              | 166 723        | 168 104        |
| Edasimüüdud teenuste tulu                   | 71 049         | 66 059         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>237 772</b> | <b>234 163</b> |

## Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2011           | 2010           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | -92 511        | -94 471        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-92 511</b> | <b>-94 471</b> |

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2011           | 2010           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Üür ja rent                            | -1 663         | -1 663         |
| Mitmesugused bürookulud                | -2 478         | -383           |
| Ostetud teenused                       | -30 877        | -5 535         |
| Reklaamikulu                           | 0              | -224           |
| Pangateenused                          | -29            | -18            |
| Transpordikulud                        | -3 491         | -3 644         |
| Kindlustuskulu                         | -2 643         | -2 246         |
| Muud                                   | 0              | -767           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-41 181</b> | <b>-14 480</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                       | 2011           | 2010           |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                             | -13 361        | -13 816        |
| Sotsiaalmaksud                                        | -5 477         | -4 631         |
| Puhkusereserv                                         | 0              | 0              |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                              | <b>-18 838</b> | <b>-18 447</b> |
| <b>Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale</b> | <b>3</b>       | <b>2</b>       |

## Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2011 moodustas 114 165 EUR (31.12.2010- 310 991 EUR). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 23 975 EUR (31.12.2010- 65 308 EUR), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 90 190 EUR. (31.12.2010- 245 683 EUR)

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2011 |            | 31.12.2010 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 930      | 1 595 651  | 24 902     | 1 464 102  |

|                                                                                                                                                         | 2011   |        | 2010   |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
|                                                                                                                                                         | Ostud  | Müügid | Ostud  | Müügid |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 37 163 | 41 745 | 40 938 | 6 674  |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2011  | 2010  |
| Arvestatud tasu                                                               | 2 126 | 4 489 |

## Aruande digitaalallkirjad

POOLMERE OÜ (registrikood: 11148970) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SANDER TOOME       | Juhatuse liige     | 11.06.2012           |



# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

POOLMERE OÜ osanikele

Oleme auditeerinud POOLMERE OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on kaasatud käesolevale aruandele.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

## Märkusega arvamuse alus

31.12.2011 seisuga on ettevõtte varades 4 074 tuhande euro ja 31.12.2010 seisuga 4 162 tuhande euro väärtuses kinnisvarainvesteeringuid, mida kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Nimetatud varade puhul on märke sellest, et nende kaetav väärtus võib olla langenud alla bilansilist väärtust, mistõttu tuleks läbi viia vara kaetava väärtuse test. Ettevõtte juhtkond ei ole teostanud vara kaetava väärtuse testi seisuga 31.12.2011 ega 31.12.2010. Meie poolt läbi viidud auditi protseduuride käigus ei olnud meil võimalik saada piisavalt kinnitust, et ülalviidatud varade väärtus ei ole langenud alla nende bilansilist väärtust. Juhul kui ülalviidatud varade kaetav väärtus osutuks madalamaks kui jääkmaksumus, tuleks vara alla hinnata, mille tulemusel väheneksid ettevõtte varad, omakapital ja aruandeaasta tulemus vastava allahindluse summa võrra.

## Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt POOLMERE OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

## Asjaolu rõhutamine

Muutmata oma arvamust, juhime tähelepanu, et ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad seisuga 31.12.2011 käibevara 129 tuhande euro võrra, mis viitab märkimisväärsele ebakindlusele täita tähtaegselt võetud lühiajalisi kohustusi. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Rödl & Partner Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 2

Roosikrantsi 2

Tallinn 10119

12.06.2012

## Audiitorite digitaalallkirjad

POOLMERE OÜ (registrikood: 11148970) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MART NÕMPER        | Vandeaudiitor      | 12.06.2012           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2011     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 310 991        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -196 826       |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>114 165</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 114 165        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>114 165</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 237772          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Sander Toome   | 37507030327                         |                   | 626 EUR                   |
| Marek Toome    | 36801040281                         |                   | 626 EUR                   |
| Andres Toome   | 37201090298                         |                   | 1303 EUR                  |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                |
|-----------------|---------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5094295        |
| E-posti aadress | made.rist@gmail.com |