

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: POOLMERE OÜ

registrikood: 11148970

tänavatalu nimi, Maakri 23A
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10145

maakond: Harju maakond

telefon: +372 5094295

faks:

e-posti aadress: sander.toome@gmail.com

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Tulumaks	15
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 tsükliisust 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.

2009. aastal töötasid kokku koos sotsiaalmaksudega moodustasid 344 734 krooni.

Juhatuse liikmele maksti tasu 109 535 krooni.

Juhatuse liikmetele lahkumiskompensatsiooni ette nähtud ei ole.

Peamised finantssuhtarvud

2009	2008	
Müügitulu	4 782 881	6 808 534
Tulu kasv	- 30 %	144 %
Brutokasumi määr %	26 %	44 %
Puhaskasum	- 1 181 811	595 603
Kasumi kasv	- 298 %	- 284 %
Puhasrentaablus	- 24,7 %	8,7 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,21	0,85
ROA	- 1,7 %	0,9 %
ROE	- 14,7 %	6,5 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2006 – müügitulu 2005) / müügitulu 2005 * 100
- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2006 – puhaskasum 2005) / puhaskasum 2005 * 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

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab Poolmere OÜ 2009 raamatupidamise aruande koostamise õigust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Poolmere OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Poolmere OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Juhatusel liige

Sander Toome

2010

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Varad		
Käibevara		
Raha	1 074 262	138 146
Finantsinvesteeringud	0	700 000
Nõuded ja ettemaksed	997 827	799 597
Kokku käibevara	2 072 089	1 637 743
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	66 102 865	67 477 106
Materiaalne põhivara	3 172	6 832
Kokku põhivara	66 106 037	67 483 938
Kokku varad	68 178 126	69 121 681
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	1 137 720	1 062 643
Võlad ja ettemaksed	575 035	874 136
Kokku lühiajalised kohustused	1 712 755	1 936 779
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	58 445 154	57 982 874
Kokku pikaajalised kohustused	58 445 154	57 982 874
Kokku kohustused	60 157 909	59 919 653
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 158 028	8 562 425
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 181 811	595 603
Kokku omakapital	8 020 217	9 202 028
Kokku kohustused ja omakapital	68 178 126	69 121 681

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	4 782 881	6 808 534
Muud äritulud	134 906	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 599 435	-1 792 944
Mitmesugused tegevuskulud	-298 440	-450 104
Tööjõukulud	-373 024	-281 972
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 377 901	-1 238 870
Muud ärikulud	-13 828	-32 528
Ärikasum (-kahjum)	1 255 159	3 012 116
Finantstulud ja -kulud	-2 436 970	-2 416 513
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 181 811	595 603
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 181 811	595 603

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 255 159	3 012 116
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 377 901	1 238 870
Kokku korrigeerimised	1 377 901	1 238 870
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-198 229	-536 564
Varude muutus	-299 102	383 409
Kokku rahavood äritegevusest	2 135 729	4 097 831
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-41 712 316
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	700 000	-700 000
Laekunud intressid	41 072	31 464
Kokku rahavood investeerimistegevusest	741 072	-42 380 852
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 600 000	60 076 000
Saadud laenude tagasimaksed	-1 062 643	-19 391 197
Makstud intressid	-2 478 042	-2 447 977
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 940 685	38 236 826
Kokku rahavood	936 116	-46 195
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	138 146	184 341
Raha ja raha ekvivalentide muutus	936 116	-46 195
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 074 262	138 146

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	8 562 425	8 606 425
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	595 603	595 603
31.12.2008	40 000	4 000	9 158 028	9 202 028
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-1 181 811	-1 181 811
31.12.2009	40 000	4 000	7 976 217	8 020 217

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Poolmere OÜ 2009. 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 Eesti kroonides.

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 õiglane 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis selgitatakse iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara arvelevõtmine

Põhivarad on varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 10 000 kroonist. Varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, 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

Tootmispõhivarale amortisatsiooninormi määramisel võetakse aluseks vara kasulik eluiga ning kasutusintensiivsus. Igal bilansipäeval võrreldakse kehtestatud amortisatsioonimeetodit ja –määra 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 10000

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.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	992 367	794 139
Muud nõuded	0	700 000
Ettemaksed	5 460	5 459
Kokku Nõuded ja ettemaksed	997 827	1 499 598

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	34 882	105 888
Üksikisiku tulumaks	5 622	10 898
Sotsiaalmaks	12 032	20 556
Kohustuslik kogumispension	0	1 246
Töötuskindlustusmaksed	1 040	222
Maamaks	0	4 898
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	53 576	143 708

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	27 000 000	27 000 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	27 000 000	27 000 000
Ostud ja parendused	41 712 316	41 712 316
Amortisatsioonikulu	-1 235 210	-1 235 210
31.12.2008		
Soetusmaksumus	68 712 316	68 712 316
Akumuleeritud kulum	-1 235 210	-1 235 210
Jääkmaksumus	67 477 106	67 477 106
Amortisatsioonikulu	-1 374 241	-1 374 241
31.12.2009		
Soetusmaksumus	68 712 316	68 712 316
Akumuleeritud kulum	-2 609 451	-2 609 451
Jääkmaksumus	66 102 865	66 102 865

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 485 130	5 267 235
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 685 835	1 866 144

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007		
Soetusmaksumus	11 102	11 102
Akumuleeritud kulum	-610	-610
Jääkmaksumus	10 492	10 492
Amortisatsioonikulu	-3 660	-3 660
31.12.2008		
Soetusmaksumus	11 102	11 102
Akumuleeritud kulum	-4 270	-4 270
Jääkmaksumus	6 832	6 832
Amortisatsioonikulu	-3 660	-3 660
31.12.2009		
Soetusmaksumus	11 102	11 102
Akumuleeritud kulum	-7 930	-7 930
Jääkmaksumus	3 172	3 172

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Investeeringislaen Swedbangast	41 729 429	1 137 720	40 591 709	0
Tradematic OÜ	10 114 445	0	10 114 445	0
Sander Toome	3 844 500	0	3 844 500	0
Marek Toome	3 844 500	0	3 844 500	0
Andres Toome	50 000	0	50 000	0
Lühiajalised laenud kokku	59 582 874	1 137 720	58 445 154	0
Laenukohustused kokku	59 582 874	1 137 720	58 445 154	0

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Investeeringislaen Swedbangast	42 792 072	1 062 643	41 729 429	0
Tradematic OÜ	8 934 445	0	8 934 445	0
Sander Toome	3 659 500	0	3 659 500	0
Marek Toome	3 659 500	0	3 659 500	0
Lühiajalised laenud kokku	59 045 517	1 062 643	57 982 874	0
Laenukohustused kokku	59 045 517	1 062 643	57 982 874	0

Seisuga 31.12.2009 on Poolmere OÜ saadud investeeringislaenu tagatiseks panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek kinnistule Rüütli 31, Pärnu AS Hansapank kasuks, kinnistu bilansiline väärtus 25 920 000 krooni.
2. Hüpoteek kinnistule Õismäe tee 107, Tallinn AS Hansapank kasuks, kinnistu bilansiline väärtus 40 182 865 krooni.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	308 942	212 415
Võlad töövõtjatele	44 362	26 000
Maksuvõlad	53 576	143 708
Saadud ettemaksed	168 155	492 013
Kokku võlad ja ettemaksed	575 035	874 136

Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Põhikirja kohaselt on Poolmere OÜ miinimumkapital 40 000 krooni ja maksimumkapital 160 000 krooni.		

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 782 881	6 808 534
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	4 782 881	6 808 534
Kokku müügitulu	4 782 881	6 808 534
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Äriruumide üür	3 485 130	5 267 235
Edasimüüdud teenuste tulu	1 297 751	1 541 299
Kokku müügitulu	4 782 881	6 808 534

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-15 503	-41 661
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-1 583 932	-1 751 283
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 599 435	-1 792 944

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Ostetud teenused	-86 542	-172 679
Reklaamikulu	-9 393	-11 780
Pangateenused	-43 497	-20 409
Muud	-159 008	-245 236
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-298 440	-450 104

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	-258 119	-211 785
Sotsiaalmaksud	-86 615	-70 187
Puhkusereserv	-28 290	0
Kokku tööjõukulud	-373 024	-281 972
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 13 Tulumaks

(kroonides)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustas 7 976 217 krooni (31.12.2008.a. 9 158 028 krooni). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasnedda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 675 006 krooni (31.12.2008 1 923 186 krooni), seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 6 301 211 krooni (31.12.2008. a. 7 234 842 krooni).

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	195 880	17 853 445	195 880	16 253 445

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	70 398	1 504	200 360	79 312

Aruande digitaalallkirjad

POOLMERE OÜ (registrikood: 11148970) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER TOOME	Juhatuse liige	28.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 158 028
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 181 811
Kokku	7 976 217
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 976 217
Kokku	7 976 217

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4782881	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sander Toome	37507030327	Tallinn, Harju maakond, Eesti	9800 EEK
Andres Toome	37201090298	Ilmandu küla, Harku vald, Harju maakond, Eesti	20400 EEK
Marek Toome	36801040281	Tallinn, Tallinn, Harju maakond, Eesti	9800 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5094295
E-posti aadress	hestra@hestra.ee
E-posti aadress	sander.toome@gmail.com