

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Poolsaare Ärimaja OÜ

registrikood: 11228321

tänava/talu nimi, Junga tee 1

maja ja korteri number:

küla: Rohuneeme küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74012

telefon: +372 5237563

e-posti aadress: info@viimsiarimaja.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	13
Lisa 10 Laenukohustised	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Poolsaare Ärimaja OÜ peamine tegevusala 2023 aastal oli äripindade arendamine ja haldamine Viimsi poolsaarel. Ettevõtte on orienteeritud kontseptsioonile, kus äripindadel on olemas esindussalong, kontor ja ladu ning on eelkõige mõeldud ettevõtetele, mille tegevusalaks on väiketootmine ja/või kaupade müük. Lisaks pakub Poolsaare Ärimaja OÜ ettevõtetele ja eraisikutele väikeladude teenust.

Aruandeperioodil alustati Iru Ärimaja ehitamisega ning müüdi Maardus garaažide kompleks.

Valminud kinnisvaraobjektide täituvus aruande perioodi lõpuga oli:

Viimsi Ärimaja 100%

Lubja laod 93%

Poolsaare Ärimaja OÜ peamised näitajad:	2023	2022
Müügitulu	379 702 €	371 748 €
Varade maht	5 598 823 €	4 104 506 €
Aruandeaasta kasum	248 710 €	82 929 €

Põhivaradesse investeeriti 2023.aastal 166 664€, kinnisvarainvesteeringuid tehti summas 2 228 627€

Peamised suhtarvud	2023	2022
Ärikasumi marginal (<i>ärikasum(kahjum)/müügitulu</i>)	60%	64%
Kohustuste osatähtsus koguvarest (<i>kohustused kokku/varad kokku</i>)	26%	3%
Varade rentaablus (<i>puhaskasum/varad kokku</i>)	4%	2%
Maksevõime üldine tase (<i>käibevara/lühiajalised kohustused</i>)	1,23	8,57
EBITA/käive% (<i>kasum enne intresse, makse, kulumit/käive</i>)	80%	81%

2024 aasta juunis valmib Iru Ärimaja kokku 11 äripinnaga, sh 2 suurt kaubanduspinda ning 9 stock-office tüüpi äripinda.

Poolsaare Ärimaja OÜ eesmärgid 2024 aastaks on saavutada Iru Ärimaja 100%-ne täituvus ning Viimsi Ärimaja, Lubja ladude olemasolevate klientide teenindamine, turupositsiooni säilitamine ning tegeleda aktiivselt ka pooleli olevate kinnisvaraobjektide arendusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	32 562	177 806	
Finantsinvesteeringud	434 400	790 334	2
Nõuded ja ettemaksed	54 707	9 166	3
Varud	1 800	0	4
Kokku käibevarad	523 469	977 306	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	50 000	50 000	6
Kinnisvarainvesteeringud	4 798 196	2 927 190	7
Materiaalsed põhivarad	225 607	148 257	8
Immateriaalsed põhivarad	1 551	1 753	9
Kokku põhivarad	5 075 354	3 127 200	
Kokku varad	5 598 823	4 104 506	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 500	0	10
Võlad ja ettemaksed	426 227	114 019	11
Kokku lühiajalised kohustised	442 727	114 019	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 014 647	0	10
Võlad ja ettemaksed	2 253	0	11
Kokku pikaajalised kohustised	1 016 900	0	
Kokku kohustised	1 459 627	114 019	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	7 684	7 684	12
Ülekurss	320 000	320 000	
Kohustuslik reservkapital	768	768	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 562 034	3 579 106	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 710	82 929	
Kokku omakapital	4 139 196	3 990 487	
Kokku kohustised ja omakapital	5 598 823	4 104 506	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	379 702	371 748	13
Muud äritulud	32 719	16 655	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 491	-32 488	
Mitmesugused tegevuskulud	-40 025	-34 187	
Tööjõukulud	-40 629	-31 198	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-79 575	-63 562	7,8,9
Muud ärikulud	-4 149	-9 029	
Ärikasum (kahjum)	226 552	217 939	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	51 561	-135 015	
Intressitulud	0	5	
Intressikulud	-4 403	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	273 710	82 929	
Tulumaks	-25 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 710	82 929	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Poolsaare Ärimaja OÜ 2023 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Eesti Finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

2023 aastaaruande näol on tegemist väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse kajastatakse õiglasel väärtuses.

Õiglasel väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende hetke õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Pikaajalised finantsinvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investori tütarettevõtte.

Sidusettevõtte soetamist kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstava tasu (s.o omandamise eesmärgil üleantava vara, võetud kohustise ja omandaja poolt emiteeritud omakapitali-instrumentide) õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega miinus vajadusel allahindlused. Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on kajastatud bilansis miinusega eraldi real. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ning soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut sarnaselt materiaalse põhivaraga, st soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ning võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Maad ei amortiseerita ning ehitiste amortisatsioonimäär on 2% aastas.

Amortisatsiooni arvatakse lineaarselt lähtudes eeldatavast varade kasulikust elueast.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu

soetusmaksumusele ainult juhul kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh

töenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringu jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500€. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavatest varade kasulikest eluigadest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5-10
IT seadmed	3-5

Finantskohustised

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. 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.

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.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, st müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Kulud

Kulude liigitamine toimub vastavalt valitud kasumiaruande skeemi nr 1 kirjetele. Kulusid kajastatakse samas perioodis kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulud, mis tehakse äritegevuse käigus, on kas perioodikulud või ettemakstud kulud.

Kulutused, mis on võrdsed aruandeperioodiga või pikemad, kuuluvad perioodiseerimisele lähtudes olulisuse printsiibist. Sellisteks perioodideks on üldiselt kuu, kvartal, aasta.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr on 20/80 väljamakselt.

Dividendide väljamaksmisel kohaldub alates 01.01.2019 regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. See tähendab, et residendist äriühing saab dividende tulumaksustada nii madalama maksumääraga 14/86 kui ka tavamääraga 20/80.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriplaneerimisele.

Ettevõtte käsitleb seotud osapoolena OÜ tegevjuhtkonda, juhatuse liikmeid, omanikke, ettevõtte töötajaid ning nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2021	1 008 897	1 008 897
Soetamine	33 868	33 868
Müük müügihinnas või lunastamine	-92 682	-92 682
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-159 749	-159 749
31.12.2022	790 334	790 334
Soetamine	20 699	20 699
Müük müügihinnas või lunastamine	-404 285	-404 285
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	27 652	27 652
31.12.2023	434 400	434 400
Kajastatud õiglases väärtuses	434 400	434 400

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 565	7 565	
Ostjatelt laekumata arved	7 565	7 565	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 493	1 493	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	29 313	29 313	5
Laenunõuded	10 000	10 000	
Muud nõuded	4 097	4 097	
Viitlaekumised	4 097	4 097	
Ettemaksed	2 239	2 239	
Tulevaste perioodide kulud	2 239	2 239	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 707	54 707	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	385	385	
Ostjatelt laekumata arved	385	385	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 631	2 631	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	220	220	5
Muud nõuded	4 168	4 168	
Viitlaekumised	4 168	4 168	
Ettemaksed	1 762	1 762	
Tulevaste perioodide kulud	1 762	1 762	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 166	9 166	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	1 800	0
Kokku varud	1 800	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	13	0	453
Üksikisiku tulumaks	0	1 154	0	750
Sotsiaalmaks	0	2 248	0	1 258
Kohustuslik kogumispension	0	60	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	163	0	91
Ettemaksukonto jääk	29 313		220	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	29 313	3 638	220	2 552

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused:

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	50 000	50 000
31.12.2022	50 000	50 000
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2022	50 000	50 000
31.12.2023	50 000	50 000

Poolsaare Ärimaja OÜ omab 11,1% osalust ettevõttest Rohevik OÜ
Investeeringut kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	695 000	2 290 821	43 890	3 029 711
Akumuleeritud kulum	0	-433 012	0	-433 012
Jääkmaksumus	695 000	1 857 809	43 890	2 596 699
Ostud ja parendused	0	319 888	93 802	413 690
Müügid	-42 820	0	0	-42 820
Amortisatsioonikulu	0	-40 379	0	-40 379
31.12.2022				
Soetusmaksumus	652 180	2 610 709	137 692	3 400 581
Akumuleeritud kulum	0	-473 391	0	-473 391
Jääkmaksumus	652 180	2 137 318	137 692	2 927 190
Ostud ja parendused	0	3 628	2 224 999	2 228 627
Müügid	0	-317 192	0	-317 192
Amortisatsioonikulu	0	-40 429	0	-40 429
31.12.2023				
Soetusmaksumus	652 180	2 297 145	2 362 691	5 312 016
Akumuleeritud kulum	0	-513 820	0	-513 820
Jääkmaksumus	652 180	1 783 325	2 362 691	4 798 196

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	357 080	314 808
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-21 494	-12 088
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	340 000	0

Lõpetmata projektide all kajastuvad tehtud investeeringud Iru Ärimaja ning Meremärgi hoone projektidesse.

Aruandeperioodil müüdi Maardu garaažide kompleks.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021						
Soetusmaksumus	126 041	6 631	2 869	135 541	29 637	165 178
Akumuleeritud kulum	-26 321	-3 364	-854	-30 539	-8 352	-38 891
Jääkmaksumus	99 720	3 267	2 015	105 002	21 285	126 287
Ostud ja parendused	71 173	2 478	1 835	75 486	970	76 456
Muud ostud ja parendused	71 173	2 478	1 835	75 486	970	76 456
Amortisatsioonikulu	-17 253	-1 957	-744	-19 954	-3 027	-22 981
Müügid (jääkmaksumuses)	-31 228	0	0	-31 228	0	-31 228
Muud muutused	0	-277	0	-277	0	-277
31.12.2022						
Soetusmaksumus	151 514	7 774	4 704	163 992	30 607	194 599
Akumuleeritud kulum	-29 102	-4 263	-1 598	-34 963	-11 379	-46 342
Jääkmaksumus	122 412	3 511	3 106	129 029	19 228	148 257
Ostud ja parendused	129 617	1 271	3 992	134 880	31 784	166 664
Muud ostud ja parendused	129 617	1 271	3 992	134 880	31 784	166 664
Amortisatsioonikulu	-30 735	-2 137	-957	-33 829	-5 115	-38 944
Müügid (jääkmaksumuses)	-49 611	0	0	-49 611	0	-49 611
Muud muutused	0	-351	-408	-759	0	-759
31.12.2023						
Soetusmaksumus	207 633	6 901	7 777	222 311	62 392	284 703
Akumuleeritud kulum	-35 950	-4 607	-2 044	-42 601	-16 495	-59 096
Jääkmaksumus	171 683	2 294	5 733	179 710	45 897	225 607

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed	56 250	45 706
Transpordivahendid	56 250	45 706
Kokku	56 250	45 706

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 023	2 023
Akumuleeritud kulum	-67	-67
Jääkmaksumus	1 956	1 956
Amortisatsioonikulu	-203	-203
31.12.2022		
Soetusmaksumus	2 023	2 023
Akumuleeritud kulum	-270	-270
Jääkmaksumus	1 753	1 753
Amortisatsioonikulu	-202	-202
31.12.2023		
Soetusmaksumus	2 023	2 023
Akumuleeritud kulum	-472	-472
Jääkmaksumus	1 551	1 551

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	16 500	16 500			2,50%+Euribor	EUR	18.10.2028
Lühiajalised laenud kokku	16 500	16 500					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	896 647		896 647		2,50%+Euribor	EUR	18.10.2028
Omaniku laen	118 000		118 000		10%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 014 647		1 014 647				
Laenukohustised kokku	1 031 147	16 500	1 014 647				
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omaniku laen	0	0			0	EUR	28.09.2022
Lühiajalised laenud kokku	0	0					
Laenukohustised kokku	0	0					

Swedbanki laenul on tagatiseks hüpoteegid Viimsi ärimajale aadressil Tammneeme küla, Randvere tee 105 (registriosa nr 4880702) ning Iru Ärimajale aadressile Metsa tee 1, Iru küla, Jõelähtme vald (registriosa nr 15961650) kogusummas 3 965 000€.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	207 405	207 405		
Võlad töövõtjatele	2 744	2 744		
Võlad seotud osapooltele	2 253		2 253	
Maksuvõlad	3 638	3 638		5
Muud võlad	125 600	125 600		
Dividendivõlad	125 000	125 000		
Muud viitvõlad	600	600		
Saadud ettemaksed	12 051	12 051		
Tulevaste perioodide tulud	12 051	12 051		
Tagatised	74 789	74 789		
Kokku võlad ja ettemaksed	428 480	426 227	2 253	

	31.12.2022	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	38 570	38 570		
Võlad töövõtjatele	1 500	1 500		
Võlad seotud osapooltele			0	
Maksuvõlad	2 552	2 552		5
Muud võlad	39 658	39 658		
Dividendivõlad	30 000	30 000		
Muud viitvõlad	9 658	9 658		
Saadud ettemaksed	1 091	1 091		
Muud saadud ettemaksed	1 091	1 091		
Tagatised	30 648	30 648		
Kokku võlad ja ettemaksed	114 019	114 019	0	

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	7 684	7 684
Osade arv (tk)	1	1

Poolsaare Ärimaja OÜ jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2023 moodustas 3 810 274 eurot (31. detsember 2022: 3 662 034 eurot).

Bilansipäeva seisuga oleks võimalik välja maksta dividende summas 3 048 219 (31. detsember 2022: 2 929 627 eurot).

Dividendide väljamaksega kaasnev tulumaksukulu oleks 762 055 eurot (31. detsember 2022: 732 407 eurot).

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	379 702	371 748
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	379 702	371 748
Kokku müügitulu	379 702	371 748
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara renditulu	357 080	314 808
Kinnisvara muud lisatasud	15 927	12 242
Muu kauba müük	2 340	0
Muud tulud	4 355	7 412
Vara müügist saadud tulu	0	37 286
Kokku müügitulu	379 702	371 748

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	30 366	23 317
Sotsiaalmaksud	10 264	7 881
Kokku tööjõukulud	40 630	31 198
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 493	2 631
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 493	2 631
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	102 744	31 500
Kokku võlad ja ettemaksed	102 744	31 500

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	120 253	0
Kokku laenukohustised	120 253	0

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 000	0	10 000
Kokku antud laenud	0	10 000	0	10 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	130 000	0	130 000	0	0
Kokku laenukohustised	130 000	0	130 000	0	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	118 000	0	118 000	2 253
Kokku laenukohustised	0	118 000	0	118 000	2 253

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	22 866	23 317

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2024 aasta juunis valmib Iru Ärimaja kokku 11 äripinnaga, sh 2 suurt kaubanduspinda ning 9 stock-office tüüpi äripinda.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2024

Poolsaare Ärimaja OÜ (registrikood: 11228321) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KÜLA	Juhatuse liige	04.04.2024
Resolutsioon:	Mina Tarmo Küla juhatuse liige koinnitan 2023 majanduaasta aruande.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Poolsaare Ärimaja OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Poolsaare Ärimaja OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

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) Mõeldud 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 asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

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

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

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Poolsaare Ärimaja OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Liina Tamm

Vandeaudiitori number 559

Audit Advisory OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 96

Paadi tee 3, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, 74001

04.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Poolsaare Ärimaja OÜ (registrikood: 11228321) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA TAMM	Vandeaudiitor	04.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 562 034
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 710
Kokku	3 810 744
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 710 744
Kokku	3 810 744

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 562 034
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 710
Kokku	3 810 744
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 710 744
Kokku	3 810 744

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	357080	94.04%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5237563
E-posti aadress	info@viimsiarimaja.eu