

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**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

**postisihthnumber:** 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 Raha                                         | 8  |
| Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud           | 8  |
| Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed                         | 9  |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad             | 10 |
| Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 10 |
| Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad             | 10 |
| Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud                     | 11 |
| Lisa 9 Materiaalsed põhivarad                       | 12 |
| Lisa 10 Laenukohustised                             | 13 |
| Lisa 11 Võlad ja ettemaksed                         | 14 |
| Lisa 12 Osakapital                                  | 14 |
| Lisa 13 Müügitulu                                   | 15 |
| Lisa 14 Tööjõukulud                                 | 15 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                            | 15 |
| Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva            | 16 |
| Aruande allkirjad                                   | 17 |
| Vandeaudiitori aruanne                              | 18 |

## Tegevusaruanne

Poolsaare Ärimaja OÜ peamine tegevusala 2019 aastal oli äripindade arendamine 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 müüs Poolsaare Ärimaja OÜ oma tütarettevõtte Linnamäe Lihatööstuse AS-i. Detsembris omandati Liivalaia tn maja 4 korteriga edasirentimise eesmärgil ning Saha-Loo krunt ärihoone ehitamiseks.

| <b>Poolsaare Ärimaja OÜ peamised näitajad:</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Müügitulu                                      | 206 176 €   | 44 356 €    |
| Varade maht                                    | 4 194 507 € | 2 118 812 € |
| Aruandeaasta kasum                             | 2 352 398 € | 18 263 €    |

| <b>Peamised suhtarvud</b>                                                   | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Ärikasumi marginal<br>( <i>ärikasum(kahjum)/müügitulu</i> )                 | 41%         | 33%         |
| Kohustuste osatähtsus koguvarest<br>( <i>kohustused kokku/varad kokku</i> ) | 17%         | 4%          |
| Varade rentaablus<br>( <i>puhaskasum/varad kokku</i> )                      | 56%         | 1%          |
| Maksevõime üldine tase<br>( <i>käibevara/lühiajalised kohustused</i> )      | 3,69        | 0,32        |
| EBITA/käive%<br>( <i>kasum enne intresse, makse, kulumit/käive</i> )        | 55%         | 46%         |

2020 aastal omandas Poolsaare Ärimaja OÜ tütarettevõtte Viimsi Lihatööstuse OÜ. Poolsaare Ärimaja OÜ eesmärgid 2020 aastaks on Viimsi Ärimaja olemasolevate klientide teenindamine, turupositsiooni säilitamine. Seoses Covid-19 olukorraga riigis on Liivalaia korteritele hetkel rentnike leidmine raskendatud, aruande esitamise ajaks on väljarenditud 4-st korterist 2. Samuti loodab ettevõtte 2020 aasta lõpuks jõuda niikaugele, et saada lisarahastust ka Saha-Loo ärihoone ehituse alustamiseks.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019       | 31.12.2018       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 2 067 638        | 78 248           | 2       |
| Finantsinvesteeringud                        | 107 000          | 0                | 3       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 56 926           | 43 197           | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>2 231 564</b> | <b>121 445</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 0                | 661 613          | 6       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 874 275        | 1 325 358        | 8       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 88 668           | 10 396           | 9       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 962 943</b> | <b>1 997 367</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>4 194 507</b> | <b>2 118 812</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 524 142          | 362 728          | 10      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 35 623           | 16 941           | 11      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>559 765</b>   | <b>379 669</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 167 261          | 522 061          | 10      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>167 261</b>   | <b>522 061</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>727 026</b>   | <b>901 730</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 7 684            | 7 684            | 12      |
| Ülekurss                                     | 320 000          | 320 000          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 768              | 768              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 786 631          | 870 367          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 352 398        | 18 263           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>3 467 481</b> | <b>1 217 082</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>4 194 507</b> | <b>2 118 812</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019             | 2018          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 206 176          | 44 356        | 13      |
| Muud äritulud                               | 407              | 0             |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -70 961          | -3 128        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -13 447          | -17 319       |         |
| Tööjõukulud                                 | -5 099           | 0             | 14      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -29 557          | -5 703        | 8,9     |
| Muud ärikulud                               | -3 572           | -3 410        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>83 947</b>    | <b>14 796</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 2 300 990        | 0             | 7       |
| Intressitulud                               | 52               | 319           |         |
| Intressikulud                               | -24 591          | -14 184       |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -8 000           | 17 332        |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 352 398</b> | <b>18 263</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>2 352 398</b> | <b>18 263</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Poolsaare Ärimaja OÜ 2019 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.

2019 aastaaruande näol on tegemist väikeettevõtja lühendatud aruandega.

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

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2019.a korrigeeriti põhivara ja kinnisvarainvesteeringute klassifitseerimist. Korrigeerimise tulemusena erinevad 2019. aasta ja 2018. aasta võrdlusandmed 2018. aasta aruandes esitatud andmetest. Ümberklassifitseerimine majandusaasta tulemile mõju ei avalda.

| Lisarea nimetus            | muudetud | 31.12.2018 algne | Muutus     | 31.12.2018 |
|----------------------------|----------|------------------|------------|------------|
| Kinnisvarainvesteeringud   |          | 0                | 1 325 358  | 1 325 358  |
| Materiaalsed põhivarad     |          | 1 335 753        | -1 325 358 | 10 396     |
| Kokku kinnis- ja põhivarad |          | 1 335 753        | 0          | 1 335 753  |

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke.

### Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud aktsiatesse kajastatakse õiglases väärtuses.

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

### 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 tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Poolsaare Ärimaja OÜ-l oli tütarettevõtte Linnamäe Lihatoöstus AS, mis võõrandati 2019.aastal. Ettevõtte ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet lähtudes raamatupidamise seaduse § 29 lõikes 1 sätestatud erandist.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ja ettemaksud 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 akumuleeritud kulum ning võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Maad ei amortiseerita ning ehitiste amortisatsioonimäär on 2% aastas.

Amortisatsiooni arvestatakse 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 töönaoline 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.

#### 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.

#### Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavatelt 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

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

#### 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 Raha

(eurodes)

|                    | 31.12.2019       | 31.12.2018    |
|--------------------|------------------|---------------|
| Raha arveldusarvel | 2 067 638        | 78 248        |
| <b>Kokku raha</b>  | <b>2 067 638</b> | <b>78 248</b> |

## Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                                  |                 | Kokku          |
|--------------------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                                  | Aktsiad ja osad |                |
| Soetamine                                        | 115 000         | 115 000        |
| Kasum (kahjum)<br>müügist ja<br>ümberrhindlusest | -8 000          | -8 000         |
| <b>31.12.2019</b>                                | <b>107 000</b>  | <b>107 000</b> |

## Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 5 337         | 5 337          |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 5 337         | 5 337          |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 799         | 1 799          | 5       |
| Muud nõuded                        | 39 285        | 39 285         |         |
| Laenunõuded                        | 19 600        | 19 600         |         |
| Intressinõuded                     | 18 944        | 18 944         |         |
| Viitlaekumised                     | 741           | 741            |         |
| Ettemaksed                         | 10 505        | 10 505         |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 10 505        | 10 505         |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>56 926</b> | <b>56 926</b>  |         |
|                                    |               |                |         |
|                                    | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 31            | 31             |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 557         | 1 557          | 5       |
| Muud nõuded                        | 41 281        | 41 281         |         |
| Laenunõuded                        | 21 500        | 21 500         |         |
| Intressinõuded                     | 19 000        | 19 000         |         |
| Viitlaekumised                     | 781           | 781            |         |
| Ettemaksed                         | 328           | 328            |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 328           | 328            |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>43 197</b> | <b>43 197</b>  |         |

Laenunõuete all kajastuvad järgmised laenud:

Green-Pik Kanak OÜ - 19 000 eurot, intressiga 12,5% aastas. Tähtaeg 08.2013.a.

Laen eraisikule - 600 eurot, intressiga 20% aastas. Tähtaeg 06.2018.a.

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2019   |               | 31.12.2018   |              |
|-----------------------------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg     | Ettemaks     | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 0            | 15 621        | 0            | 3 671        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0            | 500           | 0            | 0            |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0            | 60            | 0            | 0            |
| Sotsiaalmaks                                  | 0            | 838           | 0            | 0            |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0            | 61            | 0            | 0            |
| Ettemaksukonto jääk                           | 1 799        |               | 1 557        |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1 799</b> | <b>17 080</b> | <b>1 557</b> | <b>3 671</b> |

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 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

|                                                           | 31.12.2019 | 31.12.2018     |
|-----------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad                          | 0          | 661 613        |
| <b>Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse</b> | <b>0</b>   | <b>661 613</b> |

Aruandeperioodil võõrandati tütarettevõtte Linnamäe Lihatoöstus AS.

## Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                         |            |                                   |                  |            |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|------------|-----------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus  | Asukohamaa | Põhitegevusala                    | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                         |            |                                   | 31.12.2018       | 31.12.2019 |
| 10112177                                               | Linnamäe Lihatoöstus AS | Eesti      | Liha- ja linnulihtoodete tootmine | 51               | 0          |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |                |                 |                |            |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2018     | Müük            | Dividendid     | 31.12.2019 |
| Linnamäe Lihatoöstus AS                                               | 661 613        | -763 613        | 102 000        | 0          |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>661 613</b> | <b>-763 613</b> | <b>102 000</b> | <b>0</b>   |

| Müüdnud osalused:       |                   |                           |                                      |
|-------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Tütarettevõtja nimetus  | Müüdnud osaluse % | Müüdnud osalus müügihinna | Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum) |
| Linnamäe Lihatoostus AS | 51                | 2 978 343                 | 2 198 990                            |

## Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |           |                                    |           |
|------------------------|---------|-----------|------------------------------------|-----------|
|                        | Maa     | Ehitised  | Lõpetamata projektid ja ettemaksed | Kokku     |
| <b>31.12.2017</b>      |         |           |                                    |           |
| Soetusmaksumus         | 100 000 | 0         | 0                                  | 100 000   |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | 0         | 0                                  | 0         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 100 000 | 0         | 0                                  | 100 000   |
| Ostud ja parendused    | 0       | 1 229 457 | 0                                  | 1 229 457 |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -4 099    | 0                                  | -4 099    |
| <b>31.12.2018</b>      |         |           |                                    |           |
| Soetusmaksumus         | 100 000 | 1 229 457 | 0                                  | 1 329 457 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -4 099    | 0                                  | -4 099    |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 100 000 | 1 225 358 | 0                                  | 1 325 358 |
| Ostud ja parendused    | 240 000 | 328 835   | 5 255                              | 574 090   |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -25 173   | 0                                  | -25 173   |
| <b>31.12.2019</b>      |         |           |                                    |           |
| Soetusmaksumus         | 340 000 | 1 558 292 | 5 255                              | 1 903 547 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -29 272   | 0                                  | -29 272   |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 340 000 | 1 529 020 | 5 255                              | 1 874 275 |

|                                                 | 2019    | 2018   |
|-------------------------------------------------|---------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 136 667 | 36 439 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -15 511 | -4 333 |

## Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                    |                            |                         |                    |                             | Kokku  |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|--------|
|                          | Transpordivahendid | Arvutid ja arvutisüsteemid | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |        |
| <b>31.12.2017</b>        |                    |                            |                         |                    |                             |        |
| Soetusmaksumus           | 0                  | 1 334                      | 0                       | 1 334              | 5 131                       | 6 465  |
| Akumuleeritud kulum      | 0                  | -221                       | 0                       | -221               | -1 577                      | -1 798 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 0                  | 1 113                      | 0                       | 1 113              | 3 554                       | 4 667  |
|                          |                    |                            |                         |                    |                             |        |
| Ostud ja parendused      | 6 843              | 0                          | 490                     | 7 333              | 0                           | 7 333  |
| Muud ostud ja parendused | 6 843              | 0                          | 490                     | 7 333              | 0                           | 7 333  |
| Amortisatsioonikulu      | -114               | -440                       | -24                     | -578               | -1 026                      | -1 604 |
|                          |                    |                            |                         |                    |                             |        |
| <b>31.12.2018</b>        |                    |                            |                         |                    |                             |        |
| Soetusmaksumus           | 6 843              | 1 334                      | 490                     | 8 667              | 5 131                       | 13 798 |
| Akumuleeritud kulum      | -114               | -661                       | -24                     | -799               | -2 603                      | -3 402 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 6 729              | 673                        | 466                     | 7 868              | 2 528                       | 10 396 |
|                          |                    |                            |                         |                    |                             |        |
| Ostud ja parendused      | 73 498             | 3 210                      | 3 389                   | 80 097             | 2 558                       | 82 655 |
| Muud ostud ja parendused | 73 498             | 3 210                      | 3 389                   | 80 097             | 2 558                       | 82 655 |
| Amortisatsioonikulu      | -2 522             | -574                       | -208                    | -3 304             | -1 079                      | -4 383 |
|                          |                    |                            |                         |                    |                             |        |
| <b>31.12.2019</b>        |                    |                            |                         |                    |                             |        |
| Soetusmaksumus           | 80 341             | 4 544                      | 3 879                   | 88 764             | 7 689                       | 96 453 |
| Akumuleeritud kulum      | -2 636             | -1 235                     | -232                    | -4 103             | -3 682                      | -7 785 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 77 705             | 3 309                      | 3 647                   | 84 661             | 4 007                       | 88 668 |

## Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär     | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                  |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                  |             |             |
| Omaniku laen                     | 504 131    | 504 131                          |                     |             | 3,5 %            | EUR         | 31.12.2020  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 504 131    | 504 131                          |                     |             |                  |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                  |             |             |
| Swedbank                         | 187 272    | 20 011                           | 167 261             |             | 2,2%<br>+euribor | EUR         | 15.07.2021  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 187 272    | 20 011                           | 167 261             |             |                  |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 691 403    | 524 142                          | 167 261             |             |                  |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |                  |             |             |
|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär     | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                  |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                  |             |             |
| Omaniku laen                     | 334 789    | 0                                | 334 789             |             | 3,5%             | EUR         | 31.12.2020  |
| Swedbank                         | 550 000    | 362 728                          | 187 272             |             | 2,2%             | EUR         | 15.07.2021  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 884 789    | 362 728                          | 522 061             |             |                  |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 884 789    | 362 728                          | 522 061             |             |                  |             |             |

Swedbanki laenul on tagatiseks hüpoteek ärimajale aadressil Tammneeme küla, Randvere tee 105, summas 715 000 eurot.

## Lisa 11 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                  | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 5 145         | 5 145          |         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 000         | 1 000          |         |
| Maksuvõlad                       | 17 080        | 17 080         | 5       |
| Tagatisrahad                     | 12 398        | 12 398         |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>35 623</b> | <b>35 623</b>  |         |
|                                  |               |                |         |
|                                  | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 1 997         | 1 997          |         |
| Maksuvõlad                       | 3 671         | 3 671          | 5       |
| Muud võlad                       | 837           | 837            |         |
| Muud viitvõlad                   | 837           | 837            |         |
| Saadud ettemaksed                | 800           | 800            |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 800           | 800            |         |
| Tagatised                        | 9 636         | 9 636          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>16 941</b> | <b>16 941</b>  |         |

## Lisa 12 Osakapital (eurodes)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7 684      | 7 684      |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1          | 1          |
| <p>Poolsaare Ärimaja OÜ jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2019 moodustas 3 139 029 eurot (31. detsember 2018: 888 631 eurot).</p> <p>Bilansipäeva seisuga oleks võimalik välja maksta dividende summas 2 513 596 eurot (31. detsember 2018: 710 905 eurot).</p> <p>Dividendide väljamaksega kaasnev tulumaksukulu oleks 625 434 eurot (31. detsember 2018: 177 726 eurot).</p> |            |            |

## Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2019           | 2018          |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |               |
| Eesti                                       | 206 176        | 44 356        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>206 176</b> | <b>44 356</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>206 176</b> | <b>44 356</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |               |
| Renditulu                                   | 136 667        | 36 769        |
| Kaubamüük                                   | 60 500         | 0             |
| Muud tulud                                  | 9 009          | 7 587         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>206 176</b> | <b>44 356</b> |

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

|                          | 2019         | 2018     |
|--------------------------|--------------|----------|
| Palgakulu                | 3 811        | 0        |
| Sotsiaalmaksud           | 1 288        | 0        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b> | <b>5 099</b> | <b>0</b> |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2019 |            | 31.12.2018 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 504 130    | 31         | 335 626    |

### Laenud

| 2019                                                                                                                             | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksud | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |                             |              |             |             |
| Tarmo Küla                                                                                                                       | 239 000       | 85 639                      | 3,5          | EUR         | 31.12.2021  |

| 2018                                                                                                                             | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |                             |              |             |             |
| Tarmo Küla                                                                                                                       | 98 889        | 18 782                      | 3,5%         | EUR         | 31.12.2021  |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|------|
|                                                                               | 2019  | 2018 |
| Arvestatud tasu                                                               | 3 811 | 0    |

Intresside arvestatud kulu, mis on seisuga 31.12.2019 välja maksmata - kokku 24 869€ (2018.a - 8 889,44€)

## Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mittekorreerivaks sündmuseks.

Poolsaare Ärimaja OÜ bilansipäevajärgset finantsolukorda Covid-19 oluliselt mõjutanud ei ole, aruande esitamise kuupäeva seisuga on ärimajas üks vakantne äriboks.

2020 aasta septembris omandas Poolsaare Ärimaja OÜ tütarettevõtte Viimsi Lihatööstuse OÜ.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.10.2020

**Poolsaare Ärimaja OÜ (registrikood: 11228321) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TARMO KÜLA         | Juhatuse liige     | 30.10.2020           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Poolsaare Ärimaja OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Poolsaare Ärimaja OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

### 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 töövõttude 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid 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 auditiarvamust.

### Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Poolsaare Ärimaja OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tuulika Nikkarinen

Vandeaudiitori number 672

Audit & Review OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 295

Laane 18, Salmistu küla, Kuusalu vald, Harju maakond, 74629

30.10.2020

## Audiitorite digitaalallkirjad

Poolsaare Ärimaja OÜ (registrikood: 11228321) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TUULIKA NIKKARINEN | Vandeaudiitor      | 30.10.2020           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 786 631          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 352 398        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>3 139 029</b> |

Juhatus teeb ettepaneku liita 2019 majandusaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 136667          | 66.29%      | Jah            |
| Mootorsõidukite osade ja lisaseadmete jaemüük        | 4532       | 60500           | 29.34%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Tarmo Küla     | 37604072718                               |                   | 7684 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

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