

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

29-06-2007

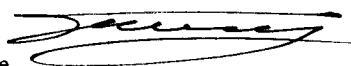
 Külli Mendel

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	01. jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2006
Äriühingu nimetus	OÜ Poolmere
Äriregistri number	11148970
Aadress	Maakri 23A 10145 Tallinn
Telefon	+372 509 4295
Põhitegevusala	varadevaldus
Dokumentide loetelu, mis on lisatud majandusaasta aruandele	kasumi jaotamise ettepanek

Sisukord

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. Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 2. Laenukohustused	11
Lisa 3. Maksuvõlad.....	12
Lisa 4. Tulud.....	12
Lisa 5. Potentsiaalsed tulumaksukohustused	12
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2006.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	13



TEGEVUSARUANNE

OÜ Poolmere on alates 2005. aastast kaubanduskeskuse, asukohaga Rüütli tn 31 Pärnu, omanik. Kaubanduskeskuses üürib pindu ligi 17 üürniku ning 2006 aasta lõpuks saavutati olukord, kus üüripindade täituvus jõudis 100%-ni.

2006 aastal teostati ka mitmeid hoonega seotud parendustöid s.h. välisfassaadi osaline uuendamine.

Peamised suhtarvud:

$$\text{Puhastulusus} = \frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Realiseerimisnetokäive}} = \frac{4\,721\,452}{2\,279\,136} = 2,07$$

$$\text{Omakapitali tootlus ROE} = \frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Omakapital}} = \frac{4\,721\,452}{4\,844\,508} = 0,97$$

$$\text{Lühiajaliste võlgnevuste kattekordaja} = \frac{\text{Käibevara}}{\text{Lühiajalised kohustused}} = \frac{424\,271}{1\,219\,474} = 0,35$$

2006. aastal ei olnud OÜ-l Poolmere ühtegi töölepingulist suhet ning juhatajat ei tasustatud.

2006. aastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Poolmere juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

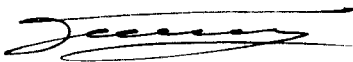
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2006 ja aastaaruande koostamispäeva 2006 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ Poolmere jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2006.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 25. mail 2007.a.



Sander Toome
Juhatuse liige

Juhatuse liige



Bilanss

	Lisa	39 082	38 717 EEK
VARAD			
Käibevara			
Raha		158 163	281 318
Nõuded ja ettemaksed		266 108	117 711
Käibevara kokku		424 271	399 029
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1	24 000 000	19 923 919
Põhivara kokku		24 000 000	19 923 919
VARAD KOKKU		24 424 271	20 322 948
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2	782 554	622 949
Ostjate ettemaksed		336 559	172 653
Võlad tarnijatele		74 365	126 113
Maksuvõlad	3	25 996	14 353
Lühiajalised kohustused kokku		1 219 474	936 068
Pikaajalised kohustused			
Pikaajaline pangalaen	2	13 706 843	16 163 824
Muu pikaajaline laen	2	4 653 445	3 100 000
Pikaajalised kohustused kokku		18 360 288	19 263 824
KOHUSTUSED KOKKU			
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Reservkapital		4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		79 056	
Aruandeaasta kasum		4 721 452	83 056
Omakapital kokku		4 844 508	123 056
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		24 424 270	20 322 948

Kasumiaruanne

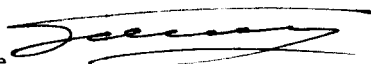
	Lisa	2006	2005 EEK
Äritulud			
Müügitulu	4	2 279 136	511 632
Muu äritulu		4 076 081	
Äritulud kokku		6 355 217	511 632
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		783 828	168 084
Mitmesugused tegevuskulud		154 286	107 256
Muud ärikulud		3 303	8 040
Ärikulud kokku		941 417	283 380
Ärikasum		5 413 800	228 252
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-692 610	-144 761
Muud finantstulud ja -kulud		262	-435
Finantstulud ja -kulud kokku		-692 348	-145 196
Aruandeaasta kasum		4 721 452	83 056

Rahavoogude aruanne

	Lisa	2006	2005 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		5 413 800	228 252
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringu hindamisest tuleneva tuluga	1	-4 076 081	
Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Nõuded ostjate vastu		-148 397	-114 728
Ettemaksed			-2 983
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		163 907	172 653
Võlad hankijatele		-51 748	126 114
Intressitulu		262	-435
Maksuvõlad	3	11 643	14 352
Rahavood äritegevusest kokku		1 313 386	423 225
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	1		-19 923 919
Rahavood investeerimistegevusest kokku		0	-19 923 919
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenud	2	1 553 445	20 921 500
Võetud laenude tagasimaksed	2	-2 297 376	-1 034 727
Makstud intressid		-692 610	-144 761
Sissemaksed omakapitali			40 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-1 436 541	19 782 012
Rahavood kokku		-123 155	281 318
RAHA AASTA ALGUSES		281 318	0
RAHA AASTA LÕPUS		158 163	281 318

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital EEK	Reserv- kapital	Eelmiste perioodide kasum	Aruande- aasta kasum EEK	Kokku EEK
31.dets.05					
Osakapital	40 000				40 000
Aruandeaasta kasum	0			83 056	83 056
Osakapital	40 000				40 000
Reservkapital		4 000			4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum			79 056		79 056
Aruandeaasta kasum				4 721 452	4 721 452
31.dets.06	40 000	4 000	79 056	4 721 452	4 844 508



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Poolmere 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas ja pangas olevat sularaha.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka 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 baseerub iga-aastasel sõltumatu

hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 23/77 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 1. Kinnisvarainvesteeringud

	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 279 136	511 632
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	876 341	168 084
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	3 155 477	679 716

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone aadressil Rütli 31, Pärnu.

31.12.2006.a. lõpu seisuga on OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu antud kinnisvarahinnangu alusel hinnatud kinnistu väärtuseks 24 miljonit krooni. Õiglasele väärtusele hindamisest saadud tulu 4 076 081 krooni on kajastatud muude tulude all.

Lisa 2. Laenukohustused

	31.12.2006 EEK	31.12.2005 EEK
Pikaajaline laen AS-lt Hansapank intressimääraga 6 kuu EURIBOR + 1,5% aastas, lõpptähtajaga 26.09.2011, alusvaluutas EUR. Kohustus on tagatud hüpoteegiga kinnistule Rütli 31, Pärnu ja kinnistule Tartu mnt 4, Otepää linn.	14 489 397	
		16 786 773
Pikaajaline laen OÜ-lt Tradematic intressimääraga 0% aastas, lõpptähtajaga 27.09.2011	2 474 945	821 500
Pikaajaline laen eraisikult Sander Toome intressimääraga 0% aastas, lõpptähtajaga 27.09.2011	759 500	759 500
Pikaajaline laen eraisikult Marek Toome intressimääraga 0% aastas, lõpptähtajaga 27.09.2011	759 500	759 500
Pikaajaline laen eraisikult Andres Toome intressimääraga 0% aastas, lõpptähtajaga 27.09.2011	659 500	759 500
Võlakohustused kokku	19 142 842	19 886 773
Pikaajaline osa	18 360 288	19 025 579
		EEK
Alla 1 aasta	782 554	861 194
Üle 1 aasta	18 360 288	19 025 579
Kokku	19 142 842	19 886 773

Juhatuse liige

Kinnistu aadressil Rütüti 31, Pärnu ja kinnistu aadressil Tartu mnt 4, Otepää linn tagavad OÜ Poolmere poolt võetud pangalaenu.

Lisa 3. Maksuvõlad

	31.12.2006 EEK	31.12.2005 EEK
Maksuvõlad		
Käibemaks	25 996	14 352
Kokku	25 996	14 352

Lisa 4. Tulud

	2006 EEK	2005 EEK
Renditulud	1 790 654	408 301
Edasi esitatud kulud	488 482	103 331
Kokku	2 279 136	511 632

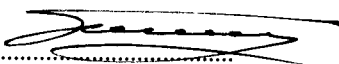
Lisa 5. Potentsiaalsed tulumaksukohustused

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 22/78 väljamakstud dividendi summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2006 moodustas 4 800 508 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 218 205 krooni

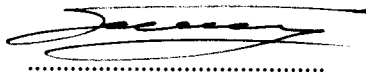
Juhatus liige



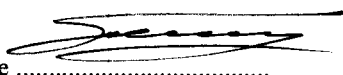
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2006.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Poolmere 2006.a. majandusaasta aruanne, mis kinnitati üldkoosoleku poolt 30. mail 2006.a.,
allkirjastamine 30.mail 2006.a.:

Juhatuse liige
Sander Toome



Juhatuse liige



KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Poolmere juhatus teeb ettepaneku jaotada 2006.a. kasum 4 721 452 krooni järgnevalt:

jaotamata kasum 4 721 452 krooni

Juhatus liige

