

Harij Maakohus
Registriesakond
31508 TOLNUT

Juriidiline aadress	Mustamäe tee 3 10615 Tallinn
Registrikood	10963679
Telefon	+372 656 74 47
Faks	+372 654 15 40
Majandusaasta algus	01.01.2008
Majandusaasta lõpp	31.12.2008

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Aruande koostamise alused	9
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu.....	10
Lisa 3 Materiaalne põhivara.....	10
Lisa 4 Tagatiseta võlakohustused.....	11
Lisa 5 Pikaajalised võlakohustused.....	12
Lisa 6 Maksuvõlad.....	12
Lisa 7 Osakapital.....	13
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega.....	13
Lisa 9 Müügitulu.....	13
Juhatuse allkirjad 2008.majandusaasta aruandele	14
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
MÜÜGITULU ARUANNE	16

Juhatuse liige E.Vall



TEGEVUSARUANNE

Polaria Kinnisvara OÜ tegutseb alates 01.06.2004.a. Omanikuks on 100 % osalusega AS Polaria ja ettevõtte ongi loodud AS Polaria omanduses olnud kinnisvara haldamiseks ja hooldamiseks.

Realiseerimise netokäive oli 2007.a 5,3 miljonit krooni ja aruandeaasta puhaskasum 2 334 tuh.krooni, 2008.a. oli netokäive 5,6 miljonit krooni ja puhaskasum 2 478 tuh. krooni.

2008.a. ettevõtte tegevuses erilisi muutusi ei toimunud.

Ettevõttes on 5 töötajat ning palgakulu 2007.a. oli 540 tuh.krooni s.h. juhataja tasu 192 tuh.krooni, 2008.a. oli palgakulu 571 tuh.krooni, millest juhataja tasu moodustas 228 tuh.krooni. Juhatuse liikme tagasikutsumisel või ametist lahkumisel lahkumistasu ei maksta.

Peamised finantssuhtarvud:

	2008.a.	2007.a.
Puhasrentaablus (ROA)(%)	44,0	43,8
Puhaskasum/müügitulu x 100		
ROE (%)	20,1	23,7
Puhaskasum/omakapital x 100		
Maksevõime üldine tase(kordades)	0,4	0,7
Käibevara/lühiajalised kohustused		

Juhatuse liige E.Vall



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 15 toodud POLARIA KINNISVARA OÜ 2008.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab POLARIA KINNISVARA OÜ finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt
- POLARIA KINNISVARA OÜ on jätkuvalt tegutsev majandusüksus
- Aastaaruande koostamisperioodil selgunud bilansipäeva järgsed olulised asjaolud on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud.

Erki Vall
Juhatuse liige



06.05.2009

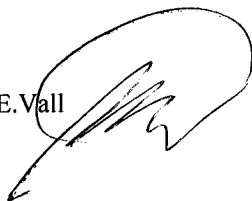
BILANSS
 (kroonides)

VARAD	31.12.2008	31.12.2007	Lisa nr.
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	336 489	464 029	
Nõuded			
Ostjatelt laekumata arved	350 162	170 301	1
Maksude ettemaksed	7	56	2
Antud lühiajalised laenud	300 000	0	
KÄIBEVARA KOKKU	986 658	634 386	
PÕHIVARA			3
Maa ja ehitised	18 763 552	19 201 713	
Muu inventar	0	383	
PÕHIVARA KOKKU	18 763 552	19 202 096	
VARAD KOKKU	19 750 210	19 836 482	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused			
Pikaajalise võla lühiajaline osa	1 789 767	1 466 688	
Tagatiseta võlakohustused	300 000	733 000	4
Võlakohustused kokku	2 089 767	2 199 688	
Võlad hankijatele			
Hankijatele tasumata arved	91 776	6 949	
Maksuvõlad	55 489	91 548	2
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	32 873	29 699	
Muud viitvõlad	24 277	0	
Puhkusereserv	24 197	23 521	
LÜHIAJAL. KOHUSTUSED KOKKU	2 318 379	2 351 405	
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused	4 340 403	5 407 503	5
Pikaajalised pangalaenud	730 095	2 194 616	
PIKAAJAL.KOHUSTUSED KOKKU	5 070 498	7 602 119	
KOHUSTUSED KOKKU	7 388 877	9 953 524	
OMAKAPITAL			
Osakapital	40 000	40 000	6
Reservid	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide kasum	9 838 958	7 504 004	
Aruandeaasta kasum	2 478 375	2 334 954	
OMAKAPITAL KOKKU	12 361 333	9 882 958	
KOHUSTUSED JA OMAKSPITAL KOKKU	19 750 210	19 836 482	

KASUMIARUANNE
(kroonides)

	2008.a.	2007.a	Lisa nr
Realiseerimise netokäive	5 627 814	5 352 774	9
Realiseeritud toodete kulu	-2 028 918	-1 878 465	
BRUTOKASUM	3 598 896	3 474 309	
Turunduskulud	0	0	
Üldhalduskulud	-835 213	-814 626	
Muud äritulud	0	1 098	
Muud ärikulud	-30 816	-10 676	
ÄRIKASUM	2 732 867	2 650 105	
Finantstulud-ja kulud			
Intressi tulud ja kulud	-254 492	-315 151	
FINANTSTULUD-JA KULUD KOKKU	-254 492	-315 151	
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	2 478 375	2 334 954	

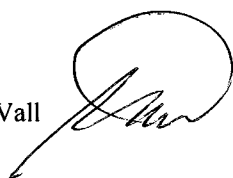
Juhatuse liige E.Vall



RAHAVOOGUDE ARUANNE
(kroonides)

	2008.a.	2007.a
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	2 732 867	2 650 105
Korrigeerimised :		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	438 545	440 462
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-479 813	-19 461
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	76 895	-34 360
Makstud intressid	-254 891	-315 151
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	2 513 603	2 721 595
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Antud laenud	-300 000	0
Saadud intressid	399	237
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-299 601	237
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	300 000	106 000
Laenu tagasimaksed	-1 174 943	-1 059 553
Pikaajalised võlakohustused	-1 466 599	-1 466 688
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-2 341 542	-2 420 241
RAHAVOOD KOKKU	-127 540	301 591
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	464 029	162 438
Raha ja ekvivalentide muutus	-127 540	301 591
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	336 489	464 029

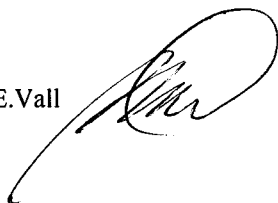
Juhatuse liiga E.Vall



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(kroonides)

	Osa- kapital	Reserv	Eelmiste a.kasum	Aruandeaasta kasum	Põhivah. Ümberhindlus	Kokku
31.12.2006	40000	4000	6524609	979395	0	7548004
Kasumijaotus			979395	-979395		
2007.a.puhas- kasum				2 334 954		2334954
31.12.2007	40000	4000	7504004	2 334 954	0	9882958
Kasumijaotus			2334954	-2 334 954		
2008.a.puhas- kasum				2 478 375		2478375
31.12.2008	40000	4000	9838958	2 478 375	0	12361333

Juhatuse liige E.Vall



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 1. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSMEETODID JA HINAMISALUSED

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ostjate vastu

Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved kajastatakse bilansis miinusega eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved".

Materiaalne põhivara

Põhivaradeks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle 1 aasta ja maksumusega alates 10000 kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10000 krooni, kantakse kasutusele võtmise hetkel kuludesse. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivaradele järgmised:

- ehitised ja rajatised..... 2 – 5%
- muu inventar25-40%

Maad ei amortiseerita.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse arvele soetusmaksumuses. Lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste soetusmaksumust korrigeeritakse intressiga.

Bilansipäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastatakse olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnevad bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aruande koostamispäeva 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseaduslikule on moodustatud kohustuslik reservkapital, mis moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.



LISA 2.NÕUDED OSTJATE VASTU

Seisuga 31.12.2008.a. ostjatelt laekumata arved 350 162.- (2007.a. 170 301.-), kogu summa võib lugeda tähtjaks laekumata arveteks.
Ebatõenäoliselt laekumata arveid ei olnud.

LISA 3.MATERIAALNE PÕHIVARA (kroonides)

	Maa ja ehitised	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2006	22 434 030	166 249	22 600 279
Soetusmaksumus 31.12.2007	22 434 030	166 249	22 600 279
Soetusmaksumus 31.12.2008	22 434 030	166 249	22 600 279

Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-2 794 157	-163 565	-2 957 722
Arvestatud kulum	-438 161	-2 301	-440 462
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-3 232 318	-165 866	-3 398 184
Arvestatud kulum	-438 161	-383	-438 545
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-3 670 479	-166 249	-3 836 728

Jääkmaksumus 31.12.2006	19 639 873	2 684	19 642 557
Jääkmaksumus 31.12.2007	19 201 713	383	19 202 096
Jääkmaksumus 31.12.2008	18 763 552	0	18 763 552

Real "kulumi nullimine" on kajastatud Polaria Kinnisvara OÜ poolt müüdud põhivara kulumi mahaarvamist.

Juhatuse Ilge E.Vall



LISA 4.TAGATISETA VÕLAKOHUSTUSED

(kroonides)

	Laen	Tagasimaks	Laenujääk
31.12.2005			876 635
Lühiajaline laen	379 000	0	1 255 635
Tagasimaks	0	445 000	810 635
31.12.2006			810 635
Lühiajaline laen	106 000	0	916 635
Tagasimaks	0	183 635	733 000
31.12.2007			733 000
Lühiajaline laen	300 000	0	1 033 000
Tagasimaks	0	733 000	300 000

Juhatuse liige E.Vall



LISA 5.PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED

	Laenu saldo	s.h.pikaajaline osa	s.h.lühiajaline osa	Makse- tähtaeg	intressi- määr
Kokku					
31.12.2006	11 411 177	9 944 489	1 466 688		
Pikaajaline					
Laen	3 661 304	2 194 616	1 466 688	03.06.10	3%+
Muud					euribor
Kohustused	4 432 503	4 432 503			
Võlad tütar- ja emaettev.	975 000	975 000		tähtajatu	6%
Kokku					
31.12.2007	9 068 807	7 602 119	1 466 688		
Pikaajaline					
Laen	2 196 783	730 095	1 466 688	03.06.10	3%+
Muud					euribor
Kohustused	4 218 482	3 895 403	323 079	tähtajatu	
Võlad tütar- Ja emaettev.	445 000	445 000		tähtajatu	6%
Kokku					
31.12.2008	6 860 265	5 070 498	1 789 767		

LISA 6.MAKSUVÕLAD

	31.12.2008		31.12.2007	
	ettemaks	maksuvõlg	ettemaks	maksuvõlg
Käibemaks	0	28 917	0	65 857
Üksikisiku tulumaks	0	8 321	0	8 968
Sotsiaalmaks	0	16 450	0	15 651
Töötuskindlustus	0	414	0	447
Erisoodustuste tulumaks	7	721	56	0
Kogumispension	0	666	0	625
	7	55 489	56	91 548

Maksuvõlg on kajastatud koos intressidega , mis 31.12.2007 oli 275 krooni.
31.12.2008 intresse ei olnud.

Juhatuse liige E.Vall



LISA 7. OSAKAPITAL

Osakapital koosneb ühest osast suurusega 40 000.-
2008.a.ega 2007.a. eest dividende ei arvestatud.

LISA 8. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks :

- 1) omanikke
- 2) sidusettevõtteid
- 3) tegevjuhtkonda
- 4) eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Polaria Kinnisvara OÜ on osutanud teenuseid järgmistele ettevõtetele :

	2008.a.	2007.a
AS Polaria	548 794.-	562 739.45
AS Kington	508 476.10	254 238.-
2007.a. maksis Polaria Kinnisvara OÜ A.Vall'ile laenu tagasi 767 000.-		
2008.a. 732 000.-		

LISA 9. MÜÜGITULU

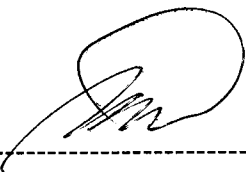
Polaria Kinnisvara OÜ müügitulu (kroonides) olulisemate tegevusalade lõikes (vastavuses Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatoriga) on järgmine:

Klassifi- kaator	Tegevusala	31.12.2008	31.12.2007
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	5 627 814	5 352 774

Juhatuses liige E.Vall

Juhatus allkirjad 2008.majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2008.aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.



Erki Vall
Juhatus liige

06.05.2009

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Polaria Kinnisvara OÜ vaba omakapital seisuga 31.12.2008 oli järgmine:

1) eelmiste perioodide jaotamata kasum	9 838 958 krooni;
2) aruandeaasta puhaskasum	2 478 375 krooni;

Jaotuskõlblik kasum kokku: 12 317 333 krooni.

Polaria Kinnisvara OÜ juhatus teeb osanikele ettepaneku jaotada vaba omakapital alljärgnevalt :

1) eraldised kohustuslikku reservkapitali	ei
2) dividendidena väljamaksmiseks	ei

Järele jääv vaba omakapital 12 317 333 (kaksteist miljonit kolmsada seitseteist tuhat kolmsada kolmkümmend kolm) krooni jätta jaotamata.

Juhataja

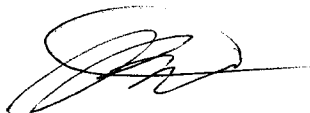


Erki Vall

POLARIA KINNISVARA OÜ
2008.a. majandusaasta müügitulu

Tegevusala EMTAK-I järgi

Nimetus	kood	Müügitulu (kroonides)
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5 627 814

Juhatusesimees  06.05.2009

POLARIA KINNISVARA OÜ
OSANIKE NIMEKIRI

Osanik	Aadress	Isikukood või reg.nr.	väärtus	%
AS POLARIA	Mustamäe tee 3 10615 Tallinn	10137817	40 000.-	100

POLARIA KINNISVARA OSAÜHING
Tallinn
registrikood 10963679

AINUOSANIKU OTSUS

Tallinn

18. juuni 2009.a.

Polaria Kinnisvara OÜ ainus osanik AS Polaria (registrikood 10137817, asuk Mustamäe tee 3, Tallinn), keda esindab juhatuse liige Erki Vall, kellele kuuluva osa nimiväärtus on 40 000 krooni ja kellel on 400 häält,

O T S U S T A S:

1. Kinnitada majandusaasta aruanne 2008. aasta kohta.

2. Vastavalt aastaaruandele on:

- jaotamata puhaskasum varasematelt perioodidelt	9 838 958 krooni;
-2008. aasta puhaskasum	2 478 375 krooni.

Kokku jaotamiseks 12 317 333 krooni.

Puhaskasumi jaotamine:

Otsus: jätta kogu summa, 12 317 333 (kaksteist miljonit kolmsada seitseteist tuhat kolmsada kolmkümmend kolm) krooni, jaotamata kasumina bilanssi.

Erki Vall
ainuosaniku esindaja,
juhatuse liige

