

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Polaria Kinnisvara OÜ

registrikood: 10963679

tänava/talu nimi, Mustamäe tee 3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10615

telefon: +372 6567447

faks: +372 6541540

e-posti aadress: anu.suvemaa@polaria.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalne põhivara	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13

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 2011.a. oli 251 tuh.eurot ja aruande aasta puhaskasum 59 tuh.eurot, 2010.a. oli netokäive 257 tuh.eurot ja puhaskasum 14 tuh.eurot. 2011.a. ettevõtte tegevuses erilisi muutusi ei toimunud.

Ettevõttes on 5 töötajat, kellest 2 on osalise tööajaga ning palgakulu 2011.a. oli 47.9 tuh.eurot s.h. juhataja tasu 14,6 tuh.eurot, 2010.a. oli palgakulu 44,8 tuh.eurot, millest juhataja tasu moodustas 11,7 tuh.eurot. Juhatusel liikme tagasikutsumisel või ametist lahkumisel lahkumistasu ei maksta.

Peamised finantssuhtarvud :

	2011.a.	2010.a.
Puhasrentaablus (ROA) (%)	23,5	5,4
Puhaskasum/müügitulu x 100		
Omakapitali tulukus (%)	2,8	0,7
Puhaskasum / omakapital x 100		
Maksevõime üldine tase (kordades)	1,2	0,5

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	26 291	32 054
Nõuded ja ettemaksed	77 015	28 813
Kokku käibevara	103 306	60 867
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	2 288 037	2 288 037
Materiaalne põhivara	2 793	4 473
Kokku põhivara	2 290 830	2 292 510
Kokku varad	2 394 136	2 353 377
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	38 717	44 097
Võlad ja ettemaksed	43 408	74 882
Kokku lühiajalised kohustused	82 125	118 979
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	197 156	158 746
Kokku pikaajalised kohustused	197 156	158 746
Kokku kohustused	279 281	277 725
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 053 027	2 058 796
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 016	14 044
Kokku omakapital	2 114 855	2 075 652
Kokku kohustused ja omakapital	2 394 136	2 353 377

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	251 384	257 450
Muud äritulud	0	880
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-73 100	-78 574
Mitmesugused tegevuskulud	-56 169	-39 969
Tööjõukulud	-47 944	-44 326
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 680	-14 760
Muud ärikulud	-37	-32
Ärikasum (kahjum)	72 454	80 669
Finantstulud ja -kulud	-8 171	-66 625
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	64 283	14 044
Tulumaks	-5 267	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 016	14 044

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	72 454	80 669
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 680	14 760
Kokku korrigeerimised	1 680	14 760
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10 261	7 087
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	11 978	-1 135
Makstud intressid	-63	-738
Kokku rahavood äritegevusest	75 788	100 643
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-623
Antud laenud	-40 200	-11 504
Antud laenude tagasimaksed	0	8 628
Laekunud intressid	29	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-40 171	-3 485
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-39 465	-90 907
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 915	-1 804
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-41 380	-92 711
Kokku rahavood	-5 763	4 447
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	32 054	27 607
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 763	4 447
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 291	32 054

Omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	927 963	930 775
Aruandeaasta kasum (kahjum)			14 044	14 044
Muud muutused omakapitalis			1 130 833	1 130 833
31.12.2010	2 556	256	2 072 840	2 075 652
Aruandeaasta kasum (kahjum)			59 016	59 016
Makstud dividendid			-19 813	-19 813
31.12.2011	2 556	256	2 112 043	2 114 855

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Polaria Kinnisvara OÜ 2011.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi.

Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Polaria Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.2. Rahavoogude aruanne äritegevuse osas on koostatud kaudsel meetodil, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse osas otsesel meetodil.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1.jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. 2011.a.raamatupidamise aastaeuuanne on koostatud eurodes. Andmete võrreldavuse tagamiseks on ka 2010.a. andmed konverteeritud eurodesse kursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestuse kursierinevusi.

Raha

Raja ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassa olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt 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".

Kinnisvarainvesteeringud

Polaria Kinnisvara OÜ kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud õiglasest väärtuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaradeks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle 1 aasta ja maksumusega alates 640 €. varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 €, kantakse kasutusele võtmise hetkel kuludesse.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastast on põhivaradele järgmised:

* ehitised ja rajatised 2-5 %

* muu inventar 25-40 %

Maad i amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga

Finantskohustused

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis ettevõtte kasumit, vaid kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendide summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks :

- * omanikke
- *sidusettevõtteid
- *tegevjuhtkonda
- *eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivset intressimäära, väljaarvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel.

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	6 621	7 635
Arvelduskontod	19 670	24 419
Kokku raha	26 291	32 054

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 130 833
Ümberklassifitseerimised	1 157 204
31.12.2010	2 288 037
31.12.2011	2 288 037

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	201 063	202 704
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	178 893	177 629

Lisa 4 Materiaalne põhivara (eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2009							
Soetusmaksumus	33 617	1 400 179	5 416	1 047	2 884	9 347	1 443 143
Akumuleeritud kulum		-262 590	-1 354	-502	-2 884	-4 740	-267 330
Jääkmaksumus	33 617	1 137 589	4 062	545	0	4 607	1 175 813
Ostud ja parendused				623		623	623
Amortisatsioonikulu		-14 002	-548	-209		-757	-14 759
Ümberklassifitseerimised	-33 617	-1 400 179					-1 433 796
Muud ümberklassifitseerimised	-33 617	-1 400 179					-1 433 796
Muud muutused		276 592					276 592
31.12.2010							
Soetusmaksumus	0	0	5 416	1 670	2 884	9 970	9 970
Akumuleeritud kulum	0	0	-1 902	-711	-2 884	-5 497	-5 497
Jääkmaksumus	0	0	3 514	959	0	4 473	4 473
Amortisatsioonikulu			-1 354	-326		-1 680	-1 680
31.12.2011							
Soetusmaksumus			5 416	1 670	2 884	9 970	9 970
Akumuleeritud kulum			-3 256	-1 037	-2 884	-7 177	-7 177
Jääkmaksumus			2 160	633		2 793	2 793

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	38 717	38 717		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	197 156		197 156	
Laenukohustused kokku	235 873	38 717	197 156	
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	42 182	42 182		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	158 746		158 746	
Kapitalirendikohustused kokku	1 915	1 915		
Laenukohustused kokku	202 843	44 097	158 746	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	7 311	832
Võlad töövõtjatele	9 075	3 397
Maksuvõlad	4 235	2 121
Muud võlad	22 787	65 901
Intressivõlad	0	65 901
Dividendivõlad	19 813	0
Muud viitvõlad	2 974	0
Saadud ettemaksed	0	2 631
Kokku võlad ja ettemaksed	43 408	74 882

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 668 514	1 637 544
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	443 529	435 296
Kokku tingimuslikud kohustused	2 112 043	2 072 840

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	251 384	257 450
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	251 384	257 450
Kokku müügitulu	251 384	257 450
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 - kinnisvara üürileandmine ja käitus	251 384	257 450
Kokku müügitulu	251 384	257 450

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	35 055	33 396
Sotsiaalmaksud	12 638	10 930
Pensionikulu	251	0
Kokku tööjõukulud	47 944	44 326
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaeetevõtja nimetus	AS Polaria
Riik, kus aruandekohustustlase emaeetevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	19 834		15 931	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		197 156		200 928

	2011	2010
	Müügid	Müügid
Emaettevõtja	18 875	21 410
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 460	38 997

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	14 580	11 696

Aruande digitaalallkirjad

Polaria Kinnisvara OÜ (registrikood: 10963679) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI VALL	Juhatuse liige	18.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Polaria Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Polaria Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 13, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Polaria Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Heda Kruusiauk

Vandeauditiitori number: 254

Auditiitorbüroo Anrison OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number: 60

Sireli, Tallinn 10913

22.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Polaria Kinnisvara OÜ (registrikood: 10963679) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEDA KRUUSIAUK	Vandeaudiitor	22.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 053 027
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 016
Kokku	2 112 043
Jaotamine	
Dividendideks	
Kokku	2 112 043

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 053 027
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 016
Kokku	2 112 043
Jaotamine	
Dividendideks	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	251384	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts Polaria	10137817	Mustamäe tee 3, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6567447
Faks	+372 6541540
E-posti aadress	anu.suvemaa@polaria.ee