

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Polaria Kinnisvara OÜ

registrikood: 10963679

tänavatalu 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
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva	14
Lisa 13 Täiendav lisa 1	14

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 netokäiva oli 2010.a. 4,0 miljonit krooni ja aruandeaasta puhaskasum 219 tuh.krooni, 2009.a. oli netokäiva 4,9 miljonit krooni ja puhaskasum 2 202 tuh.krooni.

2010.a. ettevõtte tegevuses erilisi muutusi ei toimunud.

Ettevõttes on 5 töötajat ning palgakulu 2010.a. oli 701 tuh.krooni s.h. juhataja tasu 183 tuh.krooni, 2009.a. oli palgakulu 682 tuh.krooni, millest juhataja tasu moodustas 205 tuh.krooni. Juhatusel liikme tagasikutsumisel või ametist lahkumisel lahkumistasu ei maksta.

Peamised finantssuhtarvud:	2010.a.	2009.a.
Puhasrentaabilus (ROA)(%) Puhaskasum/müügitulu x 100	5,4	45,0
ROE(%) Puhaskasum/omakapital x 100		0,7
		15,1
Maksevõime üldine tase (kordades) Käibevara/lühiajalised kohustused	0,5	0,7

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust Polaria Kinnisvara OÜ 2010.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

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Varad		
Käibevara		
Raha	501 532	431 944
Nõuded ja ettemaksed	450 833	516 725
Kokku käibevara	952 365	948 669
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	35 800 000	0
Materiaalne põhivara	69 983	18 397 483
Kokku põhivara	35 869 983	18 397 483
Kokku varad	36 822 348	19 346 152
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	689 955	1 137 302
Võlad ja ettemaksed	1 171 651	158 276
Kokku lühiajalised kohustused	1 861 606	1 295 578
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	2 483 841	3 487 103
Kokku pikaajalised kohustused	2 483 841	3 487 103
Kokku kohustused	4 345 447	4 782 681
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 213 161	12 317 333
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 740	2 202 138
Kokku omakapital	32 476 901	14 563 471
Kokku kohustused ja omakapital	36 822 348	19 346 152

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu	4 028 213	4 892 234
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 922 971	-1 773 440
Brutokasum (-kahjum)	2 105 242	3 118 794
Üldhalduskulud	-856 317	-815 023
Muud äritulud	13 762	7
Muud ärikulud	-496	-1 433
Ärikasum (-kahjum)	1 262 191	2 302 345
Finantstulud ja -kulud	-1 042 451	-100 207
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	219 740	2 202 138
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 740	2 202 138

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 262 191	2 302 345
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	230 940	459 529
Kokku korrigeerimised	230 940	459 529
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	110 891	-81 556
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-17 757	-70 336
Makstud intressid	-11 544	-100 445
Kokku rahavood äritegevusest	1 574 721	2 509 537
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-9 750	-8 715
Antud laenud	-180 000	-85 000
Antud laenude tagasimaksed	135 000	300 000
Laekunud intressid	225	238
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-54 525	206 523
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-1 422 393	-2 594 030
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-28 215	-26 575
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 450 608	-2 620 605
Kokku rahavood	69 588	95 455
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	431 944	336 489
Raha ja raha ekvivalentide muutus	69 588	95 455
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	501 532	431 944

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	12 317 333	12 361 333
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			2 202 138	2 202 138
31.12.2009	40 000	4 000	14 519 471	14 563 471
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			219 740	219 740
Muud muutused omakapitalis			17 693 690	17 693 690
31.12.2010	40 000	4 000	32 432 901	32 476 901

real Muud muutused omakapitalis on näidatud kinnisvara investeeringu ümberhindlus

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Polaria Kinnisvara OÜ 2010.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele, mis on kehtestatud EV raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministeeriumi 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, finantseerimistegevuse ja investeerimistegevuse osas otsesel meetodil. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas 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 real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on Polaria Kinnisvara OÜ aruandes kajastatud õiglases väärtuses, mille aluseks on kinnisvarabüroo poolt antud eksperthinnang.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaradeks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle 1 aasta ja maksumusega alates 10 000 kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse kasutusele võtmise hetkel kuludesse. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Maad ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10 000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
ehitised ja rajarised	20-50.a.
muu inventar	2-5.a.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse arvele soetusmaksumuses. Lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele 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 :

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

Tulud

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

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	320 833	431 725
Ostjatelt laekumata arved	320 833	451 922
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-20 197
Muud nõuded	130 000	0
Laenuõuded	130 000	0
Kokku Nõuded ja ettemaksed	450 833	431 725

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	17 693 690
Ümberklassifitseerimised	18 106 310
31.12.2010	35 800 000
	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 171 628
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 779 288

Lisa 4 Materiaalne põhivara (kroonides)

							Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2008							
Soetusmaksumus	525 990	21 908 041		34 737	131 512	166 249	22 600 280
Akumuleeritud kulum		-3 670 479		-34 737	-131 512	-166 249	-3 836 728
Jääkmaksumus	525 990	18 237 562		0	0		18 763 552
Ostud ja parendused			84 745	8 715		93 460	93 460
Amortisatsioonikulu		-438 161	-21 186	-182		-21 368	-459 529
31.12.2009							
Soetusmaksumus	525 990	21 908 041	84 745	16 384	45 128	146 257	22 580 288
Akumuleeritud kulum		-4 108 640	-21 186	-7 851	-45 128	-74 165	-4 182 805
Jääkmaksumus	525 990	17 799 401	63 559	8 533	0	72 092	18 397 483
Ostud ja parendused				9 750		9 750	9 750
Amortisatsioonikulu		-219 080	-8 582	-3 277		-11 859	-230 939
Ümberklassifitseerimised	-525 990	-21 908 041					-22 434 031
Muud ümberklassifitseerimised	-525 990	-21 908 041					-22 434 031
Muud muutused		4 327 720					4 327 720
31.12.2010							
Soetusmaksumus	0	0	84 745	26 134	45 128	156 007	156 007
Akumuleeritud kulum	0	0	-29 768	-11 128	-45 128	-86 024	-86 024
Jääkmaksumus	0	0	54 977	15 006	0	69 983	69 983

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	660 000	660 000		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	2 483 841		2 483 841	
Kapitalirendikohustused kokku	29 955	29 955		
Laenukohustused kokku	3 173 796	689 955	2 483 841	
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	1 079 132	1 079 132		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	3 487 103		2 100 000	1 387 103
Kapitalirendikohustused kokku	58 170	58 170		
Laenukohustused kokku	4 624 405	1 137 302	2 100 000	1 387 103

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
31.12.2009	17 799 401	17 799 401

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	13 014	3 991
Võlad töövõtjatele	53 153	61 421
Maksuvõlad	33 184	77 197
Muud võlad	1 031 132	0
Intressivõlad	1 031 132	0
Saadud ettemaksed	41 168	15 667
Kokku võlad ja ettemaksed	1 171 651	158 276

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	25 621 990	11 470 380
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	6 810 908	3 049 088
Kokku tingimuslikud kohustused	32 432 898	14 519 468

Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus		
Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 40 000 krooni.		

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 028 213	4 892 234
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	4 028 213	4 892 234
Kokku müügitulu	4 028 213	4 892 234
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
68201 - kinnisvara üürileandmine ja käitus	4 028 213	4 892 234
Kokku müügitulu	4 028 213	4 892 234

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	522 530	505 022
Sotsiaalmaksud	171 013	174 369
Pensionikulu	0	2 950
Kokku tööjõukulud	693 543	682 341
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Polaria
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	249 260		350 507	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		3 143 841		3 833 974

	2010
	Müügid
Emaettevõtja	334 986
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	610 171

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	183 000	205 200

Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01.01.2011a. on Eesti Vabariigis seaduslik maksevahend euro. Vastavalt raamatupidamise seadusele koostatakse ja esitatakse raamatupidamise aastaaruanne ametlikult kehtivas vääringus. Muudatust arvestusvaluutas kajastatakse edasiulatuvalt. Polaria Kinnisvara OÜ hakkas jooksvat arvestust pidama eurodes alates 01.01.2011.a.Kõik raamatupidamiskontode saldod arvestati Eesti kornidest ümber eurodesse kursiga 15,6466 EEK/EUR.

Lisa 13 Täiendav lisa 1

Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2010 ületasid lühiajalised kohustused käibevara 909 241 krooni võrra.Polaria Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest, sest juhtkonna hinnangul ei

tekita negatiivne käibekapital seisuga 31.12.2010 ettevõttele 12 kuu jooksul alates finantsaruande allakirjutamisest olulisi majandusraskusi. Kuna lühiajalistes kohustustes on oluline osa võlg omanikule, siis ei tekita käibekapitali puudujääk makseraskusi teistele kreditoridele.

Käibekapitali puudujääk plaanitakse 2011.a. finantseerida järgmiselt :

kokkuleppel laenu andjaga ei kuulu laenuintressid kohesele maksmisele, vaid ajatatakse pikama aja peale.

Aruande digitaalallkirjad

Polaria Kinnisvara OÜ (registrikood: 10963679) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI VALL	Juhatuse liige	05.07.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Polaria Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Polaria Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, 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 ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 14, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse 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.

Kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Polaria Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Heda Kruusiauk

Vandeauditiitori number 254

Auditiitoribüroo Anrison OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 60

Tallinn

06.07.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Polaria Kinnisvara OÜ (registrikood: 10963679) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEDA KRUUSIAUK	Vandeaudiitor	06.07.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 213 161
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 740
Kokku	32 432 901
Jaotamine	
Dividendideks	310 000
Kokku	310 000

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 213 161
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 740
Kokku	32 432 901
Jaotamine	
Dividendideks	310 000
Kokku	310 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4028213	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