

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Polar Vara

registrikood: 11545292

tänava/talu nimi, Vahtramäe tee 27-1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11912

telefon: +372 5079552

e-posti aadress: rynno.sulg@upc.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Polar Vara alustas tegevust 2008 oktoobrikuus. Eelnevatel aastatel on olnud ettevõtte põhitegevuseks enda kinnisvara ost – müük, vähesel määral ka kinnisvaraalased konsultatsioonid.

Aastal 2017 jätkati kinnisvarakonsultatsioonidega ning müüdi 8 kinnistut Tammelaane arendusprojektis. Samuti soetati kinnistu Kalamaja piirkonnas arenduse eesmärgil.

Aastal 2018 jätkati kinnisvarakonsultatsioonidega, müüdi viimased kinnistud Tammelaane arendusprojektis ja omandati üks korter Kalamajas.

Aastal 2019 jätkati Kalamaja projekti arendustegevuse ja kinnisvarakonsultatsioonidega.

Aastal 2020 jätkati Kalamaja projekti arendustegevuse ja kinnisvarakonsultatsioonidega.

Kogu majandustegevuse viis läbi juhatuse liige ainuisikuliselt. Juhatuse liikmele töötasu makstud ei ole. Töötajaid ei olnud, palgakulu ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	54 335	57 194	2
Nõuded ja ettemaksed	26 958	21 438	
Nõuded ostjate vastu	633	514	
Nõuded seotud osapoolte vastu	19 415	11 665	9
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	198	3 738	
Muud nõuded	3 000	3 000	
Ettemaksed	3 712	2 521	
Kokku varud	208 186	208 186	
Müügiks ostetud kaubad	208 186	208 186	
Kokku käibevarad	289 479	286 818	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	319 783	0	
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	319 783	0	3
Nõuded ja ettemaksed	116 300	110 000	
Nõuded seotud osapoolte vastu	116 300	110 000	9
Kinnisvarainvesteeringud	0	5 000	
Materiaalsed põhivarad	661 200	659 498	5
Kokku põhivarad	1 097 283	774 498	
Kokku varad	1 386 762	1 061 316	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	587 786	475 160	6
Võlad ja ettemaksed	8 309	5 933	
Võlad tarnijatele	2 857	5 791	
Maksuvõlad	4 525	142	
Muud saadud ettemaksed	927	0	
Kokku lühiajalised kohustised	596 095	481 093	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	35 363	
Kokku pikaajalised kohustised	0	35 363	
Kokku kohustised	596 095	516 456	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	538 978	479 179	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 877	62 869	

Kokku omakapital	790 667	544 860	
Kokku kohustised ja omakapital	1 386 762	1 061 316	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	41 534	105 184	7
Muud äritulud	9 000	2 516	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 696	-9 751	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 290	-20 515	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 993	-2 909	
Ärikasum (kahjum)	10 555	74 525	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	319 783	0	3
Intressitulud	7 754	7 521	
Intressikulud	-88 522	-18 427	
Muud finantstulud ja -kulud	-13	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	249 557	63 619	
Tulumaks	-680	-750	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 877	62 869	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Polar Vara 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Aastaaruanne on koostatud vastavalt väikeettevõtja suurusklassile ettenähtud aruandlusvormile.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassa ja arvelduskonto jääke ning tähtajalist deposiiti.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

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 on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved") ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses, kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenused) või halduseesmärkidel.

Kinnisvarainvesteeringud on bilanssi üles võetud nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulusid ja kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenev kasum/kahjum kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes ning amortisatsiooni ei arvestata.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 euro kantakse kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, muud võlad ning muud lühi- ja pikaajalised laenukohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte kasumit, vaid dividende netodividendina väljamakstud summast (2020.a. määr 20/80).

Järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi

kasumiaruandes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	54 335	57 194
Kokku raha	54 335	57 194

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
14505206	Sütemetsa Kodud OÜ	Eesti	Kinnistute arendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
14505206	0	319 783	319 783
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	319 783	319 783

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	5 000
31.12.2019	5 000
Müügid	-5 000
31.12.2020	0

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	14 000	0

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2018				
Soetusmaksumus	20 417	4 421	617 854	642 692
Akumuleeritud kulum	-16 333	-3 026	0	-19 359
Jääkmaksumus	4 084	1 395	617 854	623 333
Ostud ja parendused	19 708	4 495	18 954	43 157
Muud ostud ja parendused	19 708	4 495	18 954	43 157
Amortisatsioonikulu	-1 314	-1 594	0	-2 908
Müügid (jääkmaksumuses)	-4 084	0	0	-4 084
31.12.2019				
Soetusmaksumus	19 708	5 718	636 808	662 234
Akumuleeritud kulum	-1 314	-1 422	0	-2 736
Jääkmaksumus	18 394	4 296	636 808	659 498
Ostud ja parendused	0	2 245	5 450	7 695
Muud ostud ja parendused	0	2 245	5 450	7 695
Amortisatsioonikulu	-3 941	-2 052	0	-5 993
31.12.2020				
Soetusmaksumus	19 708	7 963	642 258	669 929
Akumuleeritud kulum	-5 255	-3 474		-8 729
Jääkmaksumus	14 453	4 489	642 258	661 200

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	552 619	552 619					
Laen Citadele Banka AS-ilt	35 167	35 167			4,2%	EUR	12.01.2022
Lühiajalised laenud kokku	587 786	587 786					
Laenukohustised kokku	587 786	587 786					
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	470 397	470 397					
Lühiajalised laenud kokku	470 397	470 397					
Pikaajalised laenud							
Laen Citadele Banka AS-ilt	40 126	4 763	35 363		4,2	EUR	12.01.2022
Pikaajalised laenud kokku	40 126	4 763	35 363				
Laenukohustised kokku	510 523	475 160	35 363				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	240 000	240 000
Muud varad	208 186	208 186
Kokku	448 186	448 186

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	41 534	105 184
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	41 534	105 184
Kokku müügitulu	41 534	105 184
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraala tegevus	41 534	105 184
Kokku müügitulu	41 534	105 184

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	135 715		121 665	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		420 490	0	369 696

Laenud

2020	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Sidusettevõtjad			
Sütemetsa Kodud OÜ	116 300	7	EUR

2019	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Sidusettevõtjad			
Sütemetsa Kodud OÜ	110 000	7	EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.05.2021

OÜ Polar Vara (registrikood: 11545292) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RÜNNO SULG	Juhatuse liige	12.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	538 978
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 877
Kokku	787 855
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	787 855
Kokku	787 855

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	538 978
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 877
Kokku	787 855
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	787 855
Kokku	787 855

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	31284	75.32%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10250	24.68%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rünno Sulg	37310264235	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5079552
E-posti aadress	rynno.sulg@upc.ee