

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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

Tegevusaruanne

OÜ Polar Vara alustas tegevust 2008 oktoobrikuus. Aasta 2008 tegeleti peamiselt ettevõtte käivitamisega. 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.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	57 194	46 060	2
Nõuded ja ettemaksed	21 438	19 401	
Nõuded ostjate vastu	514	11 287	
Nõuded seotud osapoolte vastu	11 665	4 148	9
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 738	156	
Muud nõuded	3 000	3 000	
Ettemaksed	2 521	810	
Kokku varud	208 186	208 186	
Müügiks ostetud kaubad	208 186	208 186	
Kokku käibevarad	286 818	273 647	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	110 000	102 500	
Nõuded seotud osapoolte vastu	110 000	102 500	9
Kinnisvarainvesteeringud	5 000	5 000	4
Materiaalsed põhivarad	659 498	623 333	5
Kokku põhivarad	774 498	730 833	
Kokku varad	1 061 316	1 004 480	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	475 160	477 373	6
Võlad ja ettemaksed	5 933	1 900	
Võlad tarnijatele	5 791	0	
Maksuvõlad	142	1 000	
Muud võlad	0	900	
Kokku lühiajalised kohustised	481 093	479 273	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	35 363	40 216	6
Kokku pikaajalised kohustised	35 363	40 216	
Kokku kohustised	516 456	519 489	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	479 179	452 503	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 869	29 676	
Kokku omakapital	544 860	484 991	
Kokku kohustised ja omakapital	1 061 316	1 004 480	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	105 184	306 447	7
Muud äritulud	2 516	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 751	-226 620	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 515	-24 404	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 909	-4 986	
Ärikasum (kahjum)	74 525	50 437	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	-1 250	
Intressitulud	7 521	4 250	9
Intressikulud	-18 427	-23 737	6
Muud finantstulud ja -kulud	0	-24	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	63 619	29 676	
Tulumaks	-750	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 869	29 676	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Polar Vara 2019. 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 tööega 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 (2019.a. määr 20/80).

Järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi

kasumiaruandes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	57 194	46 060
Kokku raha	57 194	46 060

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
14505206	Sütemetsa Kodud OÜ	Eesti	Kinnistute arendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
Sütemetsa Kodud OÜ	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	158 326
Müügid	-153 326
31.12.2018	5 000
31.12.2019	5 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	7 484
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	181 190

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2017				
Soetusmaksumus	20 417	7 960	370 804	399 181
Akumuleeritud kulum	-12 250	-6 885	0	-19 135
Jääkmaksumus	8 167	1 075	370 804	380 046
Ostud ja parendused	0	1 223	247 050	248 273
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost			240 000	240 000
Muud ostud ja parendused		1 223	7 050	8 273
Amortisatsioonikulu	-4 083	-903	0	-4 986
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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	472 699	472 699					
Lühiajalised laenud kokku	472 699	472 699					
Pikaajalised laenud							
Laen Citadele Banka AS-ilt	44 890	4 674	40 216		4,2	EUR	12.01.2022
Pikaajalised laenud kokku	44 890	4 674	40 216				
Laenukohustised kokku	517 589	477 373	40 216				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	240 000	240 000
Muud varad	208 186	208 186
Kokku	448 186	448 186

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	105 184	306 447
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	105 184	306 447
Kokku müügitulu	105 184	306 447
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraala tegevus	105 184	306 447
Kokku müügitulu	105 184	306 447

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	121 665	0	106 648	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	369 696	0	372 824

Laenud

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

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Sidusettevõtjad			
Sütemetsa Kodud OÜ	102 500	7	EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.07.2020

OÜ Polar Vara (registrikood: 11545292) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RÜNNO SULG	Juhatuse liige	15.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	479 179
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 869
Kokku	542 048
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	542 048
Kokku	542 048

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	479 179
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 869
Kokku	542 048
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	542 048
Kokku	542 048

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	94984	90.30%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10200	9.70%	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