

.....
KRISTEL LEN

POLARIA KINNISVARA OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE

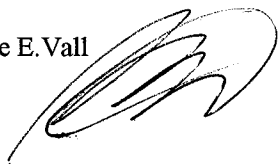
2007

Juriidiline aadress	Mustamäe tee 3
	10615 Tallinn
Registrikood	10963679
Telefon	+372 656 74 47
Faks	+372 654 15 40
Majandusaasta algus	01.01.2007
Majandusaasta lõpp	31.12.2007

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
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	14
Juhatuse allkirjad 2007.majandusaasta aruandele	15

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 2006.a 4,2 miljonit krooni ja aruandeaasta puhaskasum 979 tuh.krooni, 2007.a. oli netokäive 5,3 miljonit krooni ja puhaskasum 2 343 tuh. krooni.

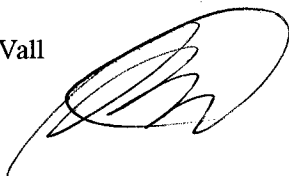
2007.a. ettevõtte tegevuses erilisi muutusi ei toimunud.

Ettevõttes on 5 töötajat ning palgakulu 2006.a. oli 528 tuh.krooni s.h. juhataja tasu 192 tuh.krooni, 2007.a. oli palgakulu 540 tuh.krooni, millest juhataja tasu moodustas 192 tuh.krooni. Juhatusel liikme tagasikutsumisel või ametist lahkumisel lahkumistasu ei maksta.

Peamised finantssuhtarvud:

	2007.a.	2006.a.
Puhasrentaablus (ROA)(%)	43,8	23,2
Puhaskasum/müügitulu x 100		
ROE (%)	23,7	12,9
Puhaskasum/omakapital x 100		
Maksevõime üldine tase(kordades)	0,7	0,3
Käibevara/lühiajalised kohustused		

Juhatusel liige E. Vall



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 15 toodud POLARIA KINNISVARA OÜ 2007.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.

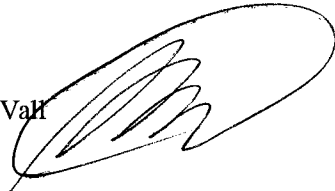
Erki Vall
Juhatuse liige



06.05.2008

BILANSS
(kroonides)

VARAD	31.12.2007	31.12.2006	Lisa nr.
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	464 029	162 438	
Nõuded			
Ostjatelt laekumata arved	170 301	150 896	1
Maksude ettemaksed	56	0	2
KÄIBEVARA KOKKU	634 386	313 334	
PÕHIVARA			3
Maa ja ehitised	19 201 713	19 639 873	
Muu inventar	383	2 685	
PÕHIVARA KOKKU	19 202 096	19 642 558	
VARAD KOKKU	19 836 482	19 955 892	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused			
Pikaajalise võla lühiajaline osa	1 466 688	0	
Tagatiseta võlakohustused	733 000	810 635	4
Võlakohustused kokku	2 199 688	810 635	
Võlad hankijatele			
Hankijatele tasumata arved	6 949	56 823	
Maksuvõlad	91 548	79 104	2
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	29 699	29 600	
Puhkusereserv	23 521	20 549	
LÜHIAJAL. KOHUSTUSED KOKKU	2 351 405	996 711	
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused	5 407 503	6 291 768	5
Pikaajalised pangalaenud	2 194 616	5 119 409	
PIKAAJAL. KOHUSTUSED KOKKU	7 602 119	11 411 177	
KOHUSTUSED KOKKU	9 953 524	12 407 888	
OMAKAPITAL			
Osakapital	40 000	40 000	6
Reservid	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide kasum	7 504 004	6 524 609	
Aruandeaasta kasum	2 334 954	979 395	
OMAKAPITAL KOKKU	9 882 958	7 548 004	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	19 836 482	19 955 892	



KASUMIARUANNE
(kroonides)

	2007.a.	2006.a	Lisa nr
Realiseerimise netokäive	5 352 774	4 213 624	9
Realiseeritud toodete kulu	-1 878 465	-2 036 062	
BRUTOKASUM	3 474 309	2 177 562	
Turunduskulud	0	0	
Üldhalduskulud	-814 626	-598 146	
Muud äritulud	1 098	0	
Muud ärikulud	-10 676	-235 597	
ÄRIKASUM	2 650 105	1 343 819	
Finantstulud-ja kulud			
Intressi tulud ja kulud	-315 151	-364 424	
FINANTSTULUD-JA KULUD KOKKU	-315 151	-364 424	
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	2 334 954	979 395	

Juhatuse liige E.Vall



RAHAVOOGUDE ARUANNE
(kroonides)

	2007.a	2006.a.
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	2 650 105	1 343 819
Korrigeerimised :		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	440 462	415 530
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-19 461	61 740
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-34 360	-188 029
Makstud intressid	-315 151	-364 516
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	2 721 595	1 268 544
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Materiaalse põhivara müük	0	285 597
Saadud intressid	237	92
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	237	285 689
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	106 000	379 000
Laenu tagasimaksed	-1 059 553	-445 000
Pikaajalised võlakohustused	-1 466 688	-1 466 748
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-2 420 241	-1 532 748
RAHAVOOD KOKKU	301 591	21 485
 Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	 162 438	 140 953
Raha ja ekvivalentide muutus	301 591	21 485
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	464 029	162 438

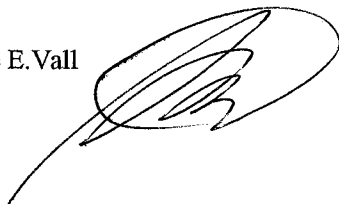
Juhatuse liiga E. Vall



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(kroonides)

	Osa- kapital	Reserv	Eelmiste a.kasum	Aruandeaasta kasum	Põhivah. ümberrhindlus	Kokku
31.12.2005	40000	4000	5761632	762977	0	6568609
Kasumijaotus			762977	-762977		
2006.a.puhas- kasum				979395		979395
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

Juhatus 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

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".

Materiaalne põhivara

Põhivaradeks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle 1 aasta ja maksumusega alates 3000 kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3000 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 31.12.2007 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 31.12.2007.a. ostjatelt laekumata arved 170 483.- (2006.a. 150 896.-), kogu summa võib lugeda tähtjaks laekumata arveteks.
Ebatõenäoliselt laekumata arveid ei olnud.

LISA 3.MATERIAALNE PÕHIVARA

(kroonides)

	Maa ja ehitised	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2005	22 434 030	1 327 998	23 762 028
Müük	0	1 161 749	1 161 749
Soetusmaksumus 31.12.2006	22 434 030	166 249	22 600 279
Soetusmaksumus 31.12.2007	22 434 030	166 249	22 600 279

Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-2 429 023	- 989 321	-3 418 344
Arvestatud kulum	-365 134	-50 396	-415 530
Kulumi nullimine	0	876 152	876 152
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

Jääkmaksumus 31.12.2005	20 005 007	338 677	20 343 684
Jääkmaksumus 31.12.2006	19 639 873	2 684	19 642 557
Jääkmaksumus 31.12.2007	19 201 713	383	19 202 096

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
31.12.2004			1 049 217
Lühiajaline laen	107 000	0	1 156 217
Tagasimaks	0	279 583	876 635
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

Juhatuse liige E. Vall



LISA 5.PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED

	Laenu saldo	s.h.pikaajaline osa	s.h.lühiajaline osa	Makse- tähtaeg	intressi- määr
Kokku					
31.12.2005	12 882 525	12 882 525	0		
Pikaajaline					
Laen	5 119 409	3 652 721	1 466 688		
Muud					
Kohustused	5 746 768	5 746 768			
Võlad tütar- ja emaettev.	545 000	545 000	0	tähtajatu	6%
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		

LISA 6.MAKSUVÕLAD

	31.12.2007		31.12.2006	
	ettemaks	maksuvõlg	ettemaks	maksuvõlg
Käibemaks	0	65 857	0	50 087
Üksikisiku tulumaks	0	8 968	0	8 310
Sotsiaalmaks	0	15 651	0	15 591
Töötuskindlustus	0	447	0	421
Erisoodustuste tulumaks	56	0	0	4 684
Kogumispension	0	625	0	11
	0	91 548	0	79 104

Maksuvõlg on kajastatud koos intressidega , mis 31.12.2007 oli 275 krooni.

LISA7.OSAKAPITAL

Osakapital koosneb ühest osast suurusega 40 000.-
2007.a.ega 2006.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 :

	2007.a	2006.a.
AS Polaria	562 739.45	577 520.-
AS Kington	254 238.-	0.-
2006.a. maksis Polaria Kinnisvara OÜ A.Vall'ile laenu tagasi 310 000.-		
2007.a. 767 000.-		

LISA 9.MÜÜGITULU

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

Klassifi- kaator	Tegevusala	31.12.2007	31.12.2006
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	5 352 774	4 213 624

Juhatuses liige E. Vall



MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Polaria Kinnisvara OÜ vaba omakapital seisuga 31.12.2007 oli järgmine:

1) eelmiste perioodide jaotamata kasum	7 504 004 krooni;
2) aruandeaasta puhaskasum	2 343 683 krooni;
Jaotuskõlblik kasum kokku:	9 847 687 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 9 847 687 (seitse miljonit viissada nelikümmend kaheksa tuhat neli) krooni jätta jaotamata.

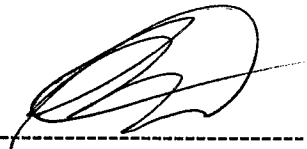
Juhataja



Erki Vall

Juhatuses allkirjades 2007. majandusaasta aruande

Juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.



Erki Vall
Juhatuses liige

28.05.2008

Polaria Kinnisvara OÜ

OSANIKUD.

Nimi	Aadress	Registrikood	Väärtus	%
AS POLARIA	Mustamäe tee 3, 10615 Tallinn	10137817	40 000.-	100