

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Polaria Kinnisvara OÜ

registrikood: 10963679

tänavatalu nimi, Mustamäe tee 3
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10615

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 ostjate vastu	10
Lisa 3 Materiaalne põhivara	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Polaria Kinnisvar 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 2008.a.5,6 miljonit krooni ja puhaskasum 2,47 miljonit krooni.2009.a. oli käive 4,9 miljonit krooni ja

puhaskasum 2,2 miljonit krooni. 2009.a. ettevõtte tegevuses eriliselt muudatusi ei toimunud.

Ettevõttes on 3 täistööajaga ja 2 osalise tööajaga töötajat. Palgakulu 2009.a. oli 505 tuh.krooni, millest juhataja tasu moodustas 205 tuh krooni ja 2008.a. 571 tuh.krooni,

millest juhataja tasu moodustas 228 tuh.krooni. Juhataja liikme tagasikutsumisel või ametist lahkumisel lahkumistasu ei maksta.

Peamised finantssuhtarvud:

	2009.a.	2008.a.
Puhasrentaablus (ROA)(%)		
puhaskasum/müügitulux100	45,0	44,0
ROE(%)		
puhaskasum/omakapitalx100	15,1	20,1
Maksevõime üldine tase(kordades)		
käibevara/lühiajalised kohustused	0,7	0,4

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust Polaria Kinnisvara OÜ 2009.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)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	431 944	336 489	
Nõuded ja ettemaksed	516 725	650 169	2
Kokku käibevara	948 669	986 658	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	18 397 483	18 763 552	3
Kokku põhivara	18 397 483	18 763 552	
Kokku varad	19 346 152	19 750 210	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 137 302	2 089 767	4
Võlad ja ettemaksed	158 276	228 612	5
Kokku lühiajalised kohustused	1 295 578	2 318 379	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 487 103	5 070 498	4
Kokku pikaajalised kohustused	3 487 103	5 070 498	
Kokku kohustused	4 782 681	7 388 877	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	6
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 317 333	9 838 958	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 202 138	2 478 375	
Kokku omakapital	14 563 471	12 361 333	
Kokku kohustused ja omakapital	19 346 152	19 750 210	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	4 892 234	5 627 814	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 773 440	-2 028 918	
Brutokasum (-kahjum)	3 118 794	3 598 896	
Üldhalduskulud	-815 023	-835 213	
Muud äritulud	7	0	
Muud ärikulud	-1 433	-30 816	
Äriksuam (-kahjum)	2 302 345	2 732 867	
Finantstulud ja -kulud	-100 207	-254 492	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 202 138	2 478 375	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 202 138	2 478 375	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 302 345	2 732 867
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	459 529	438 545
Kokku korrigeerimised	459 529	438 545
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-81 556	-479 813
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-70 336	76 895
Makstud intressid	-100 445	-254 891
Kokku rahavood äritegevusest	2 509 537	2 513 603
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-8 715	0
Antud laenud	-85 000	-300 000
Antud laenude tagasimaksed	300 000	0
Laekunud intressid	238	399
Kokku rahavood investeerimistegevusest	206 523	-299 601
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	300 000
Saadud laenude tagasimaksed	-2 594 030	-2 641 542
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-26 575	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 620 605	-2 341 542
Kokku rahavood	95 455	-127 540
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	336 489	464 029
Raha ja raha ekvivalentide muutus	95 455	-127 540
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	431 944	336 489

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	9 838 958	9 882 958
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			2 478 375	2 478 375
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Polaria Kinnisvara OÜ 2009.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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha 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.

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
Hooned	50
Inventar	4

Rendid

Kapitalirenti kajastatakse bilansis nii vara kui ka kohustusena.Rendimaksud jaotatakse

finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse arvele soetusmaksumuses. Lühiajalisi finantskohustusi

kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste soetusmaksumust korrigeeritakse intressidega.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks :

1)omanikke

2)sidusettevõtteid

3)tegevjuhtkonda

4)eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	451 922	350 162
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-20 197	0
Kokku nõuded ostjate vastu	431 725	350 162
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-20 197	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-20 197	

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(kroonides)

							Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2007							
Soetusmaksumus	525 990	21 908 041		34 737	131 512	166 249	22 600 280
Akumuleeritud kulum		-3 232 318		-34 354	-131 512	-165 866	-3 398 184
Jääkmaksumus	525 990	18 675 723		383	0	383	19 202 096
Amortisatsioonikulu		-438 161		-383		-383	-438 544
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

Lisa 4 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud kokku	1 079 132	1 079 132		
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

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud kokku	2 089 767	2 089 767		
Pikaajalised laenud kokku	5 070 498		3 263 395	1 807 103
Laenukohustused kokku	7 160 265	2 089 767	3 263 395	1 807 103

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009	17 799 401	17 799 401
31.12.2008	18 237 562	18 237 562

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	3 991	91 776
Võlad töövõtjatele	61 421	81 347
Maksuvõlad	77 197	55 489
Saadud ettemaksed	15 667	
Kokku võlad ja ettemaksed	158 276	228 612

Lisa 6 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Osa nimiväärtus on 40 000.-		

Lisa 7 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 892 234	5 627 814
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	4 892 234	5 627 814
Kokku müügitulu	4 892 234	5 627 814
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
68201 - kinnisvara üürileandmine ja käitus	4 892 234	5 627 814
Kokku müügitulu	4 892 234	5 627 814

Lisa 8 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	505 022	582 063
Sotsiaalmaksud	174 369	189 154
Pensionikulu	2 950	7 992
Kokku tööjõukulud	682 341	779 209
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 9 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	350 507		73 964	445 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		3 833 974		4 218 482

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	285 829	100 638	548 794	116 794
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	508 476		508 476	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	205 200	228 000

Aruande digitaalallkirjad

Polaria Kinnisvara OÜ (registrikood: 10963679) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI VALL	Juhatuse liige	13.05.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 317 333
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 202 138
Kokku	14 519 471

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4892234	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts Polaria	10137817	Mustamäe tee 3	40000 EEK

Sidevahendid

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