

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalne põhivara	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Polaria Kinnisvara OÜ tegitseb alates 01.06.2004.a. Omanikuks on 100 % osalusega AS Polaria ja ettevõtte on loodud AS Polaria omanduses olnud kinnisvara haldamiseks ja hooldamiseks.

Realiseerimise netokäive 2012.a. oli 284 tuh.eurot ja 2011.a. 251 tuh.eurot. Aruandeaasta puhaskasum 2012.a. oli 82 tuh. eurot ja 2011.a. 59 tuh.eurot. 2012.aastal ettevõtte tegevuses erilisi muutusi ei toimunud.

Riske valuutakursside ja intresside muutustest ettevõtte ei ole.

Polaria Kinnisvara OÜ-s on 5 töötajat, kellest 2 on osalise tööajaga ning palgakulu 2012.a. 54,7 tuh.eurot s.h. juhataja tasu 14,6 tuh.eurot, 2011.a. oli palgakulu 47,9 tuh.eurot, millest juhataja tasu moodustas 14,6 tuh.eurot. Juhatusel liikme tagasikutsumisel või ametist lahkumisel lahkumistasu ei maksta.

Peamised finantssuhtarvud :

	2012.a.	2011.a.
Puhasrentaablus (ROA) (%)	29,0	23,5
Puhaskasum/müügitulux100		
Omakapitali tulukus (%)	3,7	2,8
Puhaskasum/omakapitalx100		
Maksevõime üldine kordaja (kordades)	0,8	1,2

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	27 837	26 291
Nõuded ja ettemaksed	30 413	77 015
Kokku käibevara	58 250	103 306
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	425 718	0
Kinnisvarainvesteeringud	2 288 037	2 288 037
Materiaalne põhivara	1 457	2 793
Kokku põhivara	2 715 212	2 290 830
Kokku varad	2 773 462	2 394 136
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	27 863	38 717
Võlad ja ettemaksed	44 384	43 408
Kokku lühiajalised kohustused	72 247	82 125
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	503 712	197 156
Kokku pikaajalised kohustused	503 712	197 156
Kokku kohustused	575 959	279 281
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 112 043	2 053 027
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 648	59 016
Kokku omakapital	2 197 503	2 114 855
Kokku kohustused ja omakapital	2 773 462	2 394 136

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	284 972	251 384
Muud äritulud	12	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-83 130	-73 100
Mitmesugused tegevuskulud	-49 764	-56 169
Tööjõukulud	-54 729	-47 944
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 766	-1 680
Muud ärikulud	-4	-37
Ärikasum (kahjum)	95 591	72 454
Finantstulud ja -kulud	-12 943	-8 171
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	82 648	64 283
Tulumaks	0	-5 267
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 648	59 016

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	95 591	72 454
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 766	1 680
Kokku korrigeerimised	1 766	1 680
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 906	-10 261
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	976	11 978
Makstud intressid	-8 820	-63
Kokku rahavood äritegevusest	87 607	75 788
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-430	0
Antud laenud	-408 475	-40 200
Antud laenude tagasimaksed	31 265	0
Laekunud intressid	4 296	29
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-373 344	-40 171
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	350 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-62 717	-39 465
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-1 915
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	287 283	-41 380
Kokku rahavood	1 546	-5 763
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 291	32 054
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 546	-5 763
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	27 837	26 291

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	2 072 840	2 075 652
Aruandeaasta kasum (kahjum)			59 016	59 016
Makstud dividendid			-19 813	-19 813
31.12.2011	2 556	256	2 112 043	2 114 855
Aruandeaasta kasum (kahjum)			82 648	82 648
31.12.2012	2 556	256	2 194 691	2 197 503

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Polaria Kinnisvara OÜ 2012. aasta 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 ja Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Polaria Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1. rahavoogude aruanne äritegevuse osas on koostatud kaudsel meetodil, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse osas otsesel meetodil.

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 miinusmärgiga eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved".

Kinnisvarainvesteeringud

Polaria Kinnisvara OÜ kinnisvara investeeringud on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaradeks loetakse varasid tööeaga 1 aasta ja maksumusega alates 640€. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640€, kantakse kasutusele võtmise hetkel kuludesse.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivata objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivaradele järgmised:

ehitised ja rajatised..... 2 - 5%

muu inventar25 - 40%

Maad ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse arvele soetusmaksumuses. Lühiajalisi finantskohustusi

kajastatakse bilansis maksmisele 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:

omanikke

sidusettevõtteid

tegevjuhtkonda

eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse ostmisel. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivset intressimäära, väljaarvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel.

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	1 304	6 621
Arvelduskontod	26 533	19 670
Kokku raha	27 837	26 291

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	2 288 037
31.12.2011	2 288 037
31.12.2012	2 288 037

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	224 445	201 063
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	189 389	178 893

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2010					
Soetusmaksumus	5 416	1 670	2 884	9 970	9 970
Akumuleeritud kulum	-1 902	-711	-2 884	-5 497	-5 497
Jääkmaksumus	3 514	959	0	4 473	4 473
Amortisatsioonikulu	-1 354	-326		-1 680	-1 680
31.12.2011					
Soetusmaksumus	5 416	1 670	2 884	9 970	9 970
Akumuleeritud kulum	-3 256	-1 037	-2 884	-7 177	-7 177
Jääkmaksumus	2 160	633		2 793	2 793
Ostud ja parendused	430			430	430
Amortisatsioonikulu	-1 440	-326		-1 766	-1 766
31.12.2012					
Soetusmaksumus	5 846	1 670	2 884	10 400	10 400
Akumuleeritud kulum	-4 696	-1 363	-2 884	-8 943	-8 943
Jääkmaksumus	1 150	307		1 457	1 457

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	27 863	27 863		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	503 712		503 712	
Laenukohustused kokku	531 575	27 863	503 712	
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	38 717	38 717		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	197 156		197 156	
Laenukohustused kokku	235 873	38 717	197 156	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Maa	52 625	52 625
Ehitised	2 235 412	2 235 412
Kokku	2 288 037	2 288 037

Mustamäe tee 3 kinnistule on seatud hüpoteek summas 766 939.78€ Danske Bank A/S Eesti filiaali kasuks.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	7 267	7 267		
Võlad töövõtjatele	9 235	9 235		
Maksuvõlad	4 462	4 462		
Muud võlad	23 420	23 420		
Dividendivõlad	19 813	19 813		
Muud viitvõlad	3 607	3 607		
Kokku võlad ja ettemaksed	44 384	44 384		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	7 311	7 311		
Võlad töövõtjatele	9 075	9 075		
Maksuvõlad	4 235	4 235		
Muud võlad	22 787	22 787		
Dividendivõlad	19 813	19 813		
Muud viitvõlad	2 974	2 974		
Kokku võlad ja ettemaksed	43 408	43 408		

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 733 806	1 668 514
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	460 885	443 529
Kokku tingimuslikud kohustused	2 194 691	2 112 043

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	284 972	251 384
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	284 972	251 384
Kokku müügitulu	284 972	251 384
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 - kinnisvara üürileandmine ja käitus	284 972	251 384
Kokku müügitulu	284 972	251 384

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	41 359	35 055
Sotsiaalmaksud	12 786	12 638
Pensionikulu	584	251
Kokku tööjõukulud	54 729	47 944
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	4	4

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	16 423		19 834	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	253 548	202 692		197 156

2012	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	16 591		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		225 825	20 785
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 374		
2011	Müügid		
Emaettevõtja	18 875		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 460		

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	14 580	14 580

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2013

Polaria Kinnisvara OÜ (registrikood: 10963679) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI VALL	Juhatuse liige	30.04.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Polaria Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Polaria Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. 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.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Polaria Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 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

Sireli 9, Tallinn

04.05.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Polaria Kinnisvara OÜ (registrikood: 10963679) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEDA KRUUSIAUK	Vandeaudiitor	04.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 112 043
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 648
Kokku	2 194 691
Jaotamine	
Kokku	2 194 691

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 112 043
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 648
Kokku	2 194 691
Jaotamine	
Kokku	2 194 691

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	284972	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