

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Polaria Kinnisvara OÜ

registrikood: 10963679

tänav a nimi, Tuuliku tee

maja number: 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10621

telefon: 6558992

e-posti aadress: erkivall@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

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 2017.a. oli 30,6 tuh.eurot ja aruandeaasta kasum 13 256 eurot.

Keskmine töötajate arv oli 2 töötajat ja tööjõukulude üldsumma 2017.aastal 27 692 eur, vähenemine võrreldes 2016.a. 34,6%. Juhatusel on töötasu makstud 14 580 eur. Juhatus koosneb ühest liikmest.

Peamised finantssuhtarvud :

	2017.a.	2016.a.
Puhasrentaablus (%)	43,4	7874,0
Omakapitali tulukus (%) ROE	0,3	30,6
Maksevõime üldine kordaja (kordades)	65,8	65,0

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu x 100

Omakapitali tulukus (%) ROE = puhaskasum/omakapital x 100

Maksevõime üldine kordaja (kordades) käibevara/lühiajalised kohustused

Erki Vall

Juhatusel liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	58 906	744 480	2
Nõuded ja ettemaksed	3 889 546	3 196 504	3
Kokku käibevarad	3 948 452	3 940 984	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	145 750	145 750	
Finantsinvesteeringud	120 142	120 123	
Kinnisvarainvesteeringud	815 333	812 333	4
Materiaalsed põhivarad	2 198	47	5
Kokku põhivarad	1 083 423	1 078 253	
Kokku varad	5 031 875	5 019 237	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	25 000	25 000	6
Võlad ja ettemaksed	27 565	27 083	7
Eraldised	7 453	8 553	
Kokku lühiajalised kohustised	60 018	60 636	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	82 118	82 118	6
Kokku pikaajalised kohustised	82 118	82 118	
Kokku kohustised	142 136	142 754	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 873 671	3 383 126	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 256	1 490 545	
Kokku omakapital	4 889 739	4 876 483	
Kokku kohustised ja omakapital	5 031 875	5 019 237	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	30 571	18 930	
Muud äritulud	3 385	1 425 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-34 128	-25 854	
Mitmesugused tegevuskulud	-128	-3 762	
Tööjõukulud	-27 692	-42 338	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-631	-187	
Ärikasum (kahjum)	-28 623	1 371 789	
Intressikulud	0	-260	
Muud finantstulud ja -kulud	41 879	119 016	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 256	1 490 545	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 256	1 490 545	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Polaria Kinnisvara OÜ 2017 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS).

EFS põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamisseadusele on väikeettevõtja Polaria Kinnisvara OÜ koostanud täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande, lähtudes Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhenditest.

Polaria Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	10-40 aastat
Seadmed	2-5 aastat
Sõidukid	2-5 aastat
Muu inventar	2-5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse arvele soetusmaksumuses. Lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste soetusmaksumust korrigeeritakse intressiga.

Tulud

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis ettevõtte kasumit, vaid kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendide summalt alates

01.01.2015.a.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	19 940	0
Arvelduskontod	38 966	744 480
Kokku raha	58 906	744 480

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 497	10 497
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	635	635
Muud nõuded	3 878 414	3 878 414
Laenunõuded	3 739 289	3 739 289
Intressinõuded	139 125	139 125
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 889 546	3 889 546
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 859	3 859
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	100	100
Muud nõuded	3 192 545	3 192 545
Laenunõuded	3 027 989	3 027 989
Intressinõuded	164 556	164 556
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 196 504	3 196 504

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	812 333
31.12.2016	812 333
Ostud ja parendused	3 000
31.12.2017	815 333

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	23 103	7 309
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 723	980
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	1 425 000

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	421	421
Akumuleeritud kulum	-187	-187
Jääkmaksumus	234	234
Amortisatsioonikulu	-187	-187
31.12.2016		
Soetusmaksumus	421	421
Akumuleeritud kulum	-374	-374
Jääkmaksumus	47	47
Ostud ja parendused	2 782	2 782
Amortisatsioonikulu	-631	-631
31.12.2017		
Soetusmaksumus	2 782	2 782
Akumuleeritud kulum	-584	-584
Jääkmaksumus	2 198	2 198

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Reval Kapital Grupp	25 000	25 000			2%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	25 000	25 000					
Pikaajalised laenud							
eraisik	82 118		82 118		0	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	82 118		82 118				
Laenukohustised kokku	107 118	25 000	82 118				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Reval Kapital Grupp	25 000	25 000			2%	eur	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	25 000	25 000					
Pikaajalised laenud							
eraisik	82 118		82 118		0	eur	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	82 118		82 118				
Laenukohustised kokku	107 118	25 000	82 118				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	100 000	100 000
Kokku	100 000	100 000

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 109	2 109
Võlad töövõtjatele	2 307	2 307
Maksuvõlad	1 116	1 116
Muud võlad	20 033	20 033
Intressivõlad	220	220
Dividendivõlad	19 813	19 813
Saadud ettemaksed	2 000	2 000
Tulevaste perioodide tulud	2 000	2 000
Kokku võlad ja ettemaksed	27 565	27 565
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 571	1 571
Võlad töövõtjatele	2 528	2 528
Maksuvõlad	1 371	1 371
Muud võlad	19 813	19 813
Dividendivõlad	19 813	19 813
Saadud ettemaksed	1 800	1 800
Tulevaste perioodide tulud	1 800	1 800
Kokku võlad ja ettemaksed	27 083	27 083

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 909 542	3 898 937
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	977 385	974 734
Kokku tingimuslikud kohustised	4 886 927	4 873 671

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	20 784	31 730
Sotsiaalmaksud	6 908	10 608
Kokku tööjõukulud	27 692	42 338
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	75	19 813	10 075	19 813
Sidusettevõtjad	2 153 730	0	1 823 798	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 024 387	82 118	562 789	82 118
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 337	0	10 137	0

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Polaria AS	65 000	75 000	0	0	2%	EUR	31.12.2018
Sidusettevõtjad							
Ekerepol OÜ	443 730	113 798	0	0	6%	EUR	31.12.2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Peipsi Aiand OÜ	469 441	115 900	0	0	2%	EUR	31.12.2018
Ahtima OÜ	50 567	5 000	0	0	2%	EUR	31.12.2018
eraisik	2 490	0	0	0	2%	EUR	31.12.2018
Kington AS	60 000	0	0	0	2%	EUR	31.12.2018
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Talu Kõögivili OÜ	200	0	0	0	2%	EUR	31.12.2018

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Polaria AS	10 075	0	0	0	2%	eur	31.12.2017
Sidusettevõtjad							
Ekerepol OÜ	731 437	266 809	0	0	6%	eur	31.12.2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Peipsi Aiand OÜ	106 857	38 000	0	0	2%	eur	31.12.2017
Ahtima OÜ	119 313	20 000	0	0	2%	eur	31.12.2017
eraisik	84 072	0	0	0	2%	eur	31.12.2017
Kington AS							
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Talu Kõögivili OÜ	10 137	0	0	0	2%	eur	31.12.2017

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	14 580	14 580

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2018

Polaria Kinnisvara OÜ (registrikood: 10963679) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI VALL	Juhatuse liige	16.05.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Polaria Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Polaria Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Polaria Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eve Filonenko

Vandeaudiitori number 168

HLB Expertus KLF OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 241

Narva mnt 7a, Tallinn, Harju maakond, 10117

18.05.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Polaria Kinnisvara OÜ (registrikood: 10963679) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE FILONENKO	Vandeaudiitor	18.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 873 671
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 256
Kokku	4 886 927
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Kokku	200 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 873 671
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 256
Kokku	4 886 927

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	30571	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts Polaria	10137817	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6567447
Faks	+372 6541540
E-posti aadress	erkivall@gmail.com