

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Polaria Kinnisvara OÜ

registrikood: 10963679

tänav a nimi, Tuuliku tee

maja number: 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10621

telefon: +372 6567447

faks: +372 6541540

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 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Polaria Kinnisvara OÜ tegutseb alates 01.06.2004.a. Omanikuks on 100 % osalusega AS Polaria

Realiseerimise netokäive 2018.a. oli 16,0 tuh.eurot ja aruandeaasta kasum 84 296 eurot.

Aruandeaasta kasumi kasvu andis finantstulude suurenemine, sealhulgas sidusettevõttelt saadud dividendid.

Keskmine töötajate arv oli 2 töötajat ja tööjõukulude üldsumma 2018.aastal 25 114 eur, vähenemine võrreldes 2017.a. 9,3%. Juhatusel on töötasu makstud 14 580 eur. Juhatus koosneb ühest liikmest.

2019.a. on eesmärgiks soetatud kinnisvarainvesteeringute arendamine.

Peamised finantssuhtarvud :

	2018.a.	2017.a.
Puhasrentaablus (%)	525,9	43,4
Omakapitali tulukus (%) ROE	1,76	0,3
Maksevõime üldine kordaja (kordades)	109,0	65,8

Finantssuhtarvude arvutamise meetoodika:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu x 100

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

Maksevõime üldine kordaja (kordades) käibevara/lühiajalised kohustused

Erki Vall

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	105 863	58 906	2
Nõuded ja ettemaksed	3 748 437	3 889 546	3
Kokku käibevarad	3 854 300	3 948 452	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	145 750	145 750	
Finantsinvesteeringud	63 807	120 142	
Kinnisvarainvesteeringud	850 333	815 333	4
Materiaalsed põhivarad	3 087	2 198	
Kokku põhivarad	1 062 977	1 083 423	
Kokku varad	4 917 277	5 031 875	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	25 000	25 000	5
Võlad ja ettemaksed	9 449	27 565	6
Eraldised	925	7 453	
Kokku lühiajalised kohustised	35 374	60 018	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	82 118	82 118	5
Kokku pikaajalised kohustised	82 118	82 118	
Kokku kohustised	117 492	142 136	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 712 677	4 873 671	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 296	13 256	
Kokku omakapital	4 799 785	4 889 739	
Kokku kohustised ja omakapital	4 917 277	5 031 875	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	16 030	30 571	
Muud äritulud	5 447	3 385	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-62 714	-34 128	
Mitmesugused tegevuskulud	-144	-128	
Tööjõukulud	-25 114	-27 692	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 026	-631	
Ärikasum (kahjum)	-67 521	-28 623	
Intressikulud	-500	0	
Muud finantstulud ja -kulud	171 067	41 879	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	103 046	13 256	
Tulumaks	-18 750	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 296	13 256	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Polaria Kinnisvara OÜ 2018 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 raamatupidamise seadusele 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

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse arvele soetusmaksumuses. Lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamise 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

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis aruandaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse alates 01.01.2019 dividendide määraga 20/80 või teatud tingimuste olemasolul määraga 14/86 netodividendina väljamakstud summas. Teatud tingimustel on võimalik dividendide jaotada edasi ilma tulumaksukohustisena. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse kohustisena bilansis ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel

Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke

sidusettevõtteid

tegevjuhtkonda

eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	17 001	19 940
Arvelduskontod	87 862	38 966
Raha teel	1 000	0
Kokku raha	105 863	58 906

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 110	1 110
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 451	2 451
Muud nõuded	3 744 876	3 744 876
Laenunõuded	3 626 789	3 626 789
Intressinõuded	118 087	118 087
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 748 437	3 748 437

	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

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	812 333
Ostud ja parendused	3 000
31.12.2017	815 333
Ostud ja parendused	35 000
31.12.2018	850 333

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 952	23 103
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 919	5 723

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud 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	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	25 000	25 000					
Pikaajalised võlakirjad							
eraisik	82 118		82 118		0	EUR	31.12.2020
Pikaajalised võlakirjad kokku	82 118		82 118				
Laenukohustised kokku	107 118	25 000	82 118				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017

Ehitised	100 000	100 000
Kokku	100 000	100 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 481	1 481
Võlad töövõtjatele	1 950	1 950
Maksuvõlad	5 798	5 798
Muud võlad	220	220
Intressivõlad	220	220
Kokku võlad ja ettemaksed	9 449	9 449
	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

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 837 578	3 909 542
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	959 395	977 385
Kokku tingimuslikud kohustised	4 796 973	4 886 927

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	18 857	20 784
Sotsiaalmaksud	6 257	6 908
Kokku tööjõukulud	25 114	27 692
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	0	75	19 813
Sidusettevõtjad	2 091 000	0	2 153 730	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	970 628	82 118	1 024 387	82 118
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 537	0	10 337	0

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Polaria AS	0	75	0	0	2%	EUR	31.12.2018
Sidusettevõtjad							
Ekerepol OÜ	125 460	188 190	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	128 103	92 500	0	0	2%	EUR	31.12.2019
Ahtima OÜ	3 157	51 000	0	0	2%	EUR	31.12.2019
eraisik	0	83 000	0	0	2%	EUR	31.12.2019
Kington AS	41 481	0	0	0	2%	EUR	31.12.2019
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Talu Kõõgivili OÜ	200	0	0	0	2%	EUR	31.12.2018

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	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 Kõõgivili OÜ	200	0	0	0	2%	EUR	31.12.2018

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	14 580	14 580

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2019

Polaria Kinnisvara OÜ (registrikood: 10963679) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI VALL	Juhatuse liige	24.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Polaria Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Polaria Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

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 31.12.2018 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

24.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Polaria Kinnisvara OÜ (registrikood: 10963679) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE FILONENKO	Vandeaudiitor	24.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 712 677
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 296
Kokku	4 796 973
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Kokku	100 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 712 677
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 296
Kokku	4 796 973

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	16030	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