

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Polaria Kinnisvara OÜ

registrikood: 10963679

tänav a nimi, Tuuliku tee

maja number: 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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.

Kuni 01.01.2019.a. oli Polaria Kinnisvara OÜ omanikuks 100 % osalusega Polaria AS.

14.06.2019.a. sõlmiti ühinemisleping, mille tulemusena seisuga 01.01.2019.a. ühendab Polaria Kinnisvara OÜ äriühingu Polaria AS endaga ja jätkab tegutsemist ärinimega Polaria Kinnisvara OÜ, olles Polaria AS õigusjärglane.

Realiseerimise netokäive 2019.a. oli 23,1 tuh.eurot ja aruandeaasta kasum 226 872 eurot.

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

Keskmine töötajate arv oli 2 töötajat ja tööjõukulude üldsumma 2019.aastal 33 138 eur.

Juhatusel on töötasu makstud 14 580 eur. Juhatus koosneb ühest liikmest.

2020.a. on eesmärgiks soetatud kinnisvarainvesteeringute arendamine.

Peamised finantssuhtarvud :

	2019.a.	2018.a.
Puhasrentaablus (%)	982,6	525,9
Omakapitali tulukus (%) ROE	4,66	1,76
Maksevõime üldine kordaja (kordades)	67,2	109,0

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika:

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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	420 289	105 863	2
Nõuded ja ettemaksed	3 241 338	3 748 437	3
Kokku käibevarad	3 661 627	3 854 300	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	145 750	145 750	
Finantsinvesteeringud	200 384	63 807	
Kinnisvarainvesteeringud	991 897	850 333	4
Materiaalsed põhivarad	5 870	3 087	
Kokku põhivarad	1 343 901	1 062 977	
Kokku varad	5 005 528	4 917 277	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	25 000	25 000	5
Võlad ja ettemaksed	28 786	9 449	6
Eraldised	700	925	
Kokku lühiajalised kohustised	54 486	35 374	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	82 118	82 118	5
Kokku pikaajalised kohustised	82 118	82 118	
Kokku kohustised	136 604	117 492	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 639 240	4 712 677	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	226 872	84 296	
Kokku omakapital	4 868 924	4 799 785	
Kokku kohustised ja omakapital	5 005 528	4 917 277	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	23 088	16 030	
Muud äritulud	6 016	5 447	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-98 063	-62 714	
Mitmesugused tegevuskulud	-170	-144	
Tööjõukulud	-33 138	-25 114	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 218	-1 026	
Ärikasum (kahjum)	-103 485	-67 521	
Intressikulud	-3 300	-500	
Muud finantstulud ja -kulud	372 079	171 067	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	265 294	103 046	
Tulumaks	-38 422	-18 750	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	226 872	84 296	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Polaria Kinnisvara OÜ 2019 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	14 453	17 001
Arvelduskontod	405 836	87 862
Raha teel	0	1 000
Kokku raha	420 289	105 863

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	720	720
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	667	667
Muud nõuded	3 239 951	3 239 951
Laenunõuded	3 085 851	3 085 851
Intressinõuded	154 100	154 100
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 241 338	3 241 338

	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

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	815 333
Ostud ja parendused	35 000
31.12.2018	850 333
Ostud ja parendused	141 564
31.12.2019	991 897

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	22 790	14 952
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 774	8 919

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Reval Kapital Grupp OÜ	25 000	25 000			2%	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	25 000	25 000					
Pikaajalised laenud							
erisik	82 118		82 118		0	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	82 118		82 118				
Laenukohustised kokku	107 118	25 000	82 118				
	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							
erisik	82 118		82 118		0	EUR	31.12.2020
Pikaajalised võlakirjad kokku	82 118		82 118				
Laenukohustised kokku	107 118	25 000	82 118				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018

Ehitised	100 000	100 000
Kokku	100 000	100 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 138	2 138
Võlad töövõtjatele	2 815	2 815
Maksuvõlad	23 013	23 013
Muud võlad	220	220
Intressivõlad	220	220
Saadud ettemaksed	600	600
Tulevaste perioodide tulud	600	600
Kokku võlad ja ettemaksed	28 786	28 786
	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

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 892 890	3 837 578
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	973 222	959 395
Kokku tingimuslikud kohustised	4 866 112	4 796 973

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	24 854	18 857
Sotsiaalmaksud	8 284	6 257
Kokku tööjõukulud	33 138	25 114
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	1 281 000	0	2 091 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	934 302	82 118	970 628	82 118
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 737	0	10 537	0

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad									
Ekerepol OÜ	0	810 000	175 300	0	0	0	6%	EUR	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Peipsi Aiand OÜ	95 000	85 250	27 526	0	0	0	2%	EUR	31.12.2020
Ahtima OÜ	1 000	1 000	24 464	0	0	0	2%	EUR	31.12.2020
Kington AS	5 800	66 488	786	0	0	0	2%	EUR	31.12.2020
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Talu Kõõgivili OÜ	0	0	200	0	0	0	2%	EUR	31.12.2020

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	14 580	14 580

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.07.2020

Polaria Kinnisvara OÜ (registrikood: 10963679) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI VALL	Juhatuse liige	15.07.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Polaria Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Polaria Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, 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 31.12.2019 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

16.07.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Polaria Kinnisvara OÜ (registrikood: 10963679) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE FILONENKO	Vandeaudiitor	16.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 639 240
Aruandeaasta kasum (kahjum)	226 872
Kokku	4 866 112
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Kokku	50 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 639 240
Aruandeaasta kasum (kahjum)	226 872
Kokku	4 866 112

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	23088	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Erki Vall	37204050023	Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1534 EUR (Lihtomand)
Arnold Vall	34607300223	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1022 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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