

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Polaria Kinnisvara OÜ

registrikood: 10963679

tänav a nimi, Tuuliku tee

maja number: 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10621

telefon: +372 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	8
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Muud äritulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

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 2022.a. oli 8,0 tuh.eurot ja aruandeaasta kahjum 73 067 eurot.

Aruandeaasta kahjumi andis kahjum kinnistu võõrandamisest ja finantskulud.

Keskmine töötajate arv oli 2 töötajat ja tööjõukulude üldsumma 2022.aastal 38 720 eur.

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

2023.a. on eesmärgiks soetatud kinnisvarainvesteeringute arendamine ja finantstulu teenimine.

Peamised finantssuhtarvud :

	2022.a.	2021.a.	
Puhasrentaablus (%)		-908,3	5800,5
Omakapitali tulukus (%) ROE		-1,44	16,69
Maksevõime üldine kordaja (kordades)		746,5	38,61

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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	840 409	2 487 036	2
Finantsinvesteeringud	116 706	20 858	
Nõuded ja ettemaksed	2 854 325	1 460 927	3
Kokku käibevarad	3 811 440	3 968 821	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	262 000	262 000	4
Kinnisvarainvesteeringud	998 232	1 076 107	5
Kokku põhivarad	1 260 232	1 338 107	
Kokku varad	5 071 672	5 306 928	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 106	102 783	6
Kokku lühiajalised kohustised	5 106	102 783	
Kokku kohustised	5 106	102 783	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 136 821	4 332 885	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-73 067	868 448	
Kokku omakapital	5 066 566	5 204 145	
Kokku kohustised ja omakapital	5 071 672	5 306 928	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	8 044	14 972	
Muud äritulud	7 845	873 785	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-42 460	-45 181	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 635	-31 104	
Tööjõukulud	-38 720	-35 617	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-60 000	-958	
Muud ärikulud	-752	0	
Ärikasum (kahjum)	-139 678	775 897	
Intressitulud	85 418	88 379	
Muud finantstulud ja -kulud	-8 313	41 548	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-62 573	905 824	
Tulumaks	-10 494	-37 376	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-73 067	868 448	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Polaria Kinnisvara OÜ 2022 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.

Finantsvarad

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Finantsvara kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar ja sidusettevõtted

Sidusettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtja omanduses on rohkem kui 20% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

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 üle 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 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

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 dividende määraga 20/80 või teatud tingimuste olemasolul määraga 14/86 netodividendina väljamakstud summast. Teatud tingimustel on võimalik dividende 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	8 333	8 382
Arvelduskontod	832 076	2 478 654
Kokku raha	840 409	2 487 036

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 136	3 136
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 463	3 463
Laenunõuded	2 694 666	2 694 666
Muud nõuded	153 060	153 060
Intressinõuded	153 060	153 060
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 854 325	2 854 325
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	44 719	44 719
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 154	2 154
Laenunõuded	1 271 587	1 271 587
Muud nõuded	142 467	142 467
Intressinõuded	142 467	142 467
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 460 927	1 460 927

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	262 000	262 000
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	262 000	262 000

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	1 251 897
Ostud ja parendused	282 607
Müügid	-458 397
31.12.2021	1 076 107
Ostud ja parendused	52 125
Müügid	-70 000
Muud muutused	-60 000
31.12.2022	998 232

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	15 889	9 850
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	17 563	6 659
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	70 000	1 420 197

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	548	548
Võlad töövõtjatele	3 255	3 255
Maksuvõlad	1 303	1 303
Kokku võlad ja ettemaksed	5 106	5 106
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 157	3 157
Võlad töövõtjatele	3 160	3 160
Maksuvõlad	26 266	26 266
Muud võlad	200	200
Muud viitvõlad	200	200
Saadud ettemaksed	70 000	70 000
Muud saadud ettemaksed	70 000	70 000
Kokku võlad ja ettemaksed	102 783	102 783

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 051 003	4 161 066
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 012 751	1 040 267
Kokku tingimuslikud kohustised	5 063 754	5 201 333

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	873 785
Rendi- ja üüritulu	7 845	0
Kokku muud äritulud	7 845	873 785

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	29 026	26 707
Sotsiaalmaksud	9 694	8 910
Kokku tööjõukulud	38 720	35 617
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	135 297	125 617
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 508 935	631 408
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 644 232	757 025

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	1 176 000	385 583	1 436 601	124 982	61 815
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	708 769	108 700	293 064	524 405	12 356
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	0	10 000	0	0
Kokku antud laenud	1 894 769	494 283	1 739 665	649 387	74 171

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	124 982	906 500	0	1 031 482	7 217
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	524 405	111 500	147 921	487 984	9 911
Kokku antud laenud	649 387	1 018 000	147 921	1 519 466	17 128

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	0	5 544	0	0	5 122	255 833
Kokku müüdud	0	5 544	0	0	5 122	255 833

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	14 580	14 580

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.07.2023

Polaria Kinnisvara OÜ (registrikood: 10963679) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI VALL	Juhatuse liige	06.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Polaria Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Polaria Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. 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 töövõtude 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid 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 olulistest osades õiglaselt Polaria Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrian Säde

Vandeaudiitori number 678

Capella Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 281

C. R. Jakobsoni tn 6a-23, Tallinn, Harju maakond, 10128

07.07.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Polaria Kinnisvara OÜ (registrikood: 10963679) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	07.07.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 136 821
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-73 067
Kokku	5 063 754
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Kokku	100 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 136 821
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-73 067
Kokku	5 063 754

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	8044	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