

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Polaria Kinnisvara OÜ

registrikood: 10963679

tänavanimi: Tuuliku tee

maja number: 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	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	9
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 2023.a. oli 7,9 tuh.eurot ja aruandeaasta kasum 20 789 eurot.

Aruandeaasta kasumi andis kasum antud laenude intressituludelt.

Keskmine töötajate arv oli 2 töötajat ja tööjõukulude üldsumma 2023.aastal 38 221 eur.

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

2024.a. on eesmärgiks soetatud kinnisvarainvesteeringute arendamine ja finantstulu teenimine.

Peamised finantssuhtarvud :

	2023.a.	2022.a.	.
Puhasrentaablus (%)		263,7	-908,3
Omakapitali tulukus (%) ROE		0,42	-1,44
Maksevõime üldine kordaja (kordades)		637,0	746,5

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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	542 726	840 409	2
Finantsinvesteeringud	404 097	116 706	
Nõuded ja ettemaksed	2 525 191	2 854 325	3
Kokku käibevarad	3 472 014	3 811 440	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	222 000	262 000	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 284 079	998 232	5
Materiaalsed põhivarad	8 238	0	
Kokku põhivarad	1 514 317	1 260 232	
Kokku varad	4 986 331	5 071 672	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 058	5 106	6
Kokku lühiajalised kohustised	5 058	5 106	
Kokku kohustised	5 058	5 106	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 957 672	5 136 821	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 789	-73 067	
Kokku omakapital	4 981 273	5 066 566	
Kokku kohustised ja omakapital	4 986 331	5 071 672	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	7 883	8 044	
Muud äritulud	0	7 845	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-96 133	-42 460	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 797	-13 635	
Tööjõukulud	-38 221	-38 720	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 045	-60 000	
Muud ärikulud	-228	-752	
Ärikasum (kahjum)	-132 541	-139 678	
Intressitulud	200 012	85 418	
Muud finantstulud ja -kulud	-27 739	-8 313	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	39 732	-62 573	
Tulumaks	-18 943	-10 494	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 789	-73 067	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Polaria Kinnisvara OÜ 2023 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

Ostjatele 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 1000**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)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	8 333	8 333
Arvelduskontod	534 393	832 076
Kokku raha	542 726	840 409

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	899	899
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 141	3 141
Laenunõuded	2 357 354	2 357 354
Muud nõuded	163 797	163 797
Intressinõuded	163 797	163 797
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 525 191	2 525 191
	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

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	222 000	262 000
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	222 000	262 000

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 076 107
Ostud ja parendused	52 125
Müügid	-70 000
Muud muutused	-60 000
31.12.2022	998 232
Ostud ja parendused	285 847
31.12.2023	1 284 079

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 856	15 889
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	30 157	17 563
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	70 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	694	694
Võlad töövõtjatele	3 088	3 088
Maksuvõlad	1 276	1 276
Kokku võlad ja ettemaksed	5 058	5 058
	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

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 982 769	4 051 003
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	995 692	1 012 751
Kokku tingimuslikud kohustised	4 978 461	5 063 754

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Rendi- ja üüritulu	0	7 845
Kokku muud äritulud	0	7 845

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	28 653	29 026
Sotsiaalmaksud	9 568	9 694
Kokku tööjõukulud	38 221	38 720
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	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	141 576	135 297
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	569 004	1 508 935
Kokku nõuded ja ettemaksed	710 580	1 644 232

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

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	1 031 482	13 900	910 900	134 482	2 660
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	487 984	25 000	68 153	444 831	7 607
Kokku antud laenud	1 519 466	38 900	979 053	579 313	10 267

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	0	2 059	0	0	5 544	0
Kokku müüdid	0	2 059	0	0	5 544	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	14 580	14 580

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.02.2024

Polaria Kinnisvara OÜ (registrikood: 10963679) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI VALL	Juhatuse liige	27.02.2024

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 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisaid.

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 asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

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 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust 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

28.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Polaria Kinnisvara OÜ (registrikood: 10963679) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	28.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 957 672
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 789
Kokku	4 978 461
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Kokku	100 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 957 672
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 789
Kokku	4 978 461

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	7883	100.00%	Jah